Bau-Polizei-Ordnung

für den

Stadtkreis Berlin

vom 15. Januar 1887

unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und der einschlagenden Bestimmungen der übrigen Deutschen Bauordnungen

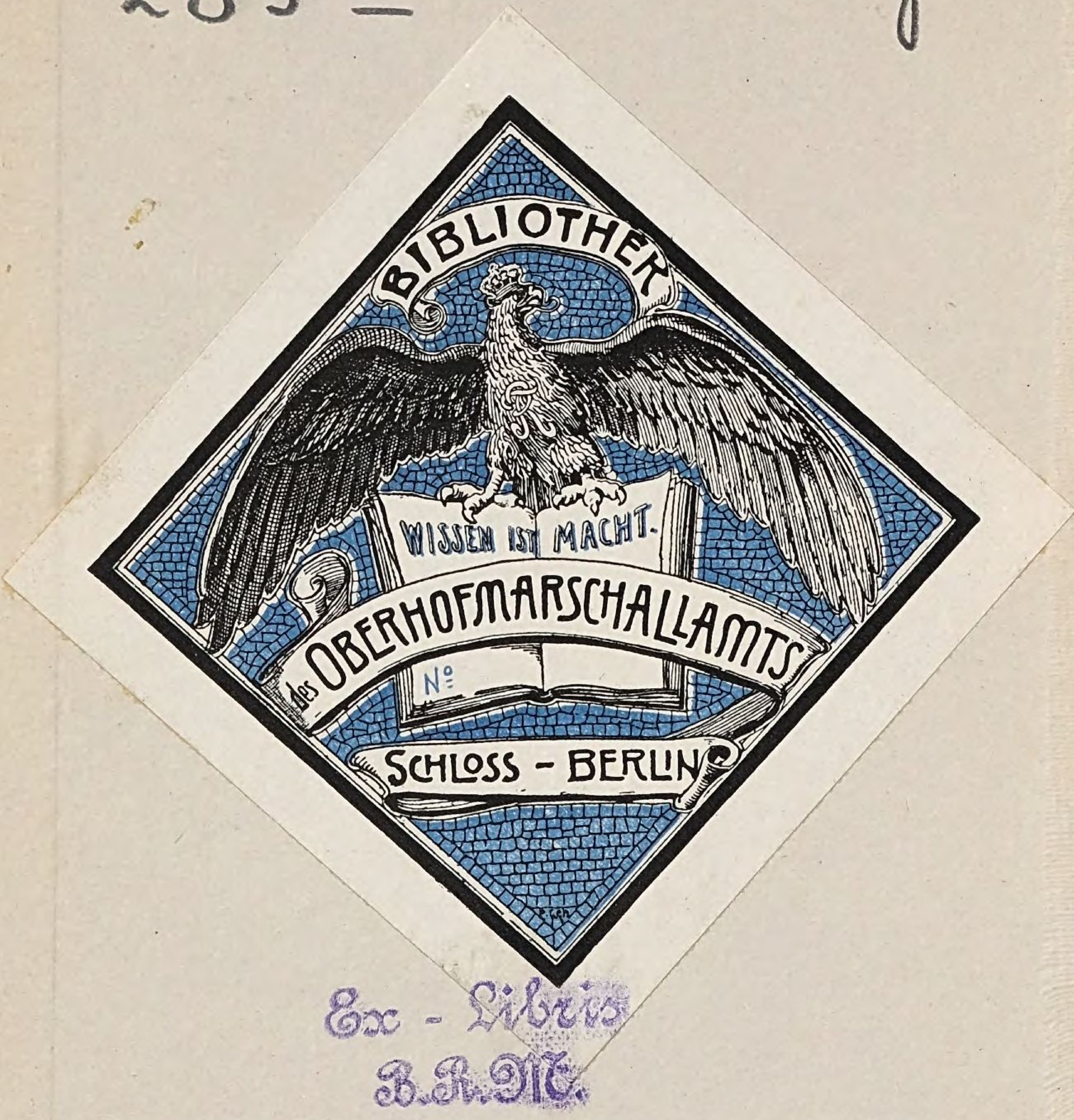
erläutert von

Karl Hilse,
Dr. beider Rechte und der Philosophie,
Rechtslehrer a. d. Königl. Techn. Hochschule zu Berlin und Syndikus.

Berlin.
Carl Heymanns Verlag.
1887.

Verlags-Archiv 1267.

Bau-Polizei-Ordnung



Bau-Polizei-Ordnung

für den

Stadtkreis Berlin

vom 15. Januar 1887

unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und der einschlagenden Bestimmungen der übrigen Deutschen Bauordnungen

erläutert von

Karl Hilse,

Dr. beider Rechte und der Philosophie,
Rechtslehrer a. d. Königl. Techn. Hochschule zu Berlin und Syndikus.

Berlin.
Carl Heymanns Verlag.
1887.

Vorwort.

Da veniam scriptis, quorum non gloria nobis
Causa sed utilitas officiumque fuit.

Anlaß für die hiermit veröffentlichten Erläuterungen gab der Wunsch zahlreicher früherer und jetziger Hörer meiner Vorlesungen an der Königl. Technischen Hochschule, ihnen durch solche das Verständniß der neuen Bau-Ordnung zu vermitteln und im weiteren Verfolg deren sachgemäße Ausführung zu erleichtern. Unter diesen Umständen schien es zweckmäßig, nicht allein das Verhältniß der einzelnen Satzungen zu den aufgehobenen Bestimmungen, also die Abweichungen zwischen den jetzigen und früheren Anforderungen, erkennbar zu machen, sondern gleichzeitig zu veranschaulichen, inwieweit sich die Neuerungen auf eine anderwärts bereits erprobte Erfahrung und bewährte Einrichtung, oder wohl gar auf Grundsätze zu stützen vermögen, welche in gefällten Urteln des Reichsgerichts, des Königl. Oberverwaltungsgerichts, des früheren Obertribunals und des Kammergerichts für entsprechende Verhältnisse als zutreffend anerkannt sind. Hierdurch läßt sich nämlich der Grad der Wahrscheinlichkeit ermessen, mit welcher auf das Obsiegen oder Unterliegen mit Verwaltungsstreitklagen zu rechnen ist, welche gegen polizeiliche — auf Grund der neuen Bau-Ordnung im Einzelfalle gestellte — Anforderungen auf das angebliche Nichtvorhandensein der thatsächlichen Voraussetzungen dafür würden gestützt werden. Ebenso schien es

sachgemäß, die verschiedenen für oder gegen einen Entschädigungsanspruch sprechenden Gesichtspunkte aus Anlaß von Baubeschränkungen, welche durch die neue Bau-Ordnung geschaffen oder erweitert sind, zu erwähnen, um den Betheiligten die Beurtheilung zu ermöglichen, inwieweit — von anderer Seite empfohlene — Schadensklagen Aussicht auf Erfolg versprechen, oder vielleicht blos unnütze Aufregung, Zeit- und Geldaufwendung verursachen werden.

Sollte es der vorliegenden Arbeit gelingen, Vorurtheile gegen die neue Bau-Polizei-Ordnung zu beseitigen, Vertrauen zu derselben zu erwecken, unnützen Klagen vorzubeugen, das Einleben in die neuen Verhältnisse zu erleichtern, so würde damit ihr Zweck und Ziel erreicht sein. Eingedenk des Satzes, daß doppelt giebt, wer schnell giebt, mußten ihre Fertigstellung und ihr Druck beschleunigt werden. Hierin dürfte ein genügender Entschuldigungsgrund zu finden sein, wenn vereinzelte Gesichtspunkte vielleicht unerörtert geblieben, andere zu weit gefaßt sind.

Berlin, im Februar 1887.

Der Verfasser.

Inhalt.

Abkürzungen.

ABl. = Amtsblatt.
Abh. = Abhandlung.
Abs. = Absatz.
Abth. = Abtheilung.
ALR. = Allgemeines Landrecht.
Anm. = Anmerkung.
Art. = Artikel.
Aufl. = Auflage.
Ausf.-V. = Ausführungs-Verordnung.
Bauw. = Bauwesen.
Bek. = Bekanntmachung.
BO. = Bau-Ordnung, Bau-Polizei-Ordnung.
Cirk.-Verf. = Cirkularverfügung.
Einl. = Einleitung.
Entsch. = Entscheidungen.
Erk. = Erkenntniß.
ForstG. = Forstgesetz.
f. BO. = frühere, alte BO.
GBl. = Gesetz- u. Verordnungsblatt.
Gerüste-O. = Gerüsteordnung.
Gew.-O. = Gewerbeordnung.
GS. = (Gesetzsammlung).
G. v. = Gesetz vom.
JMBl. = Justiz-Ministerialblatt.
Instr. = Instruktion.
Kab.-O. = Kabinetsordre.
KG. = Kammergericht.
Kommentar z. G. (zum Gesetz).
LVG. = Landesverwaltungsgesetz.
Mag. = Magistrat.
Min.-V. = Ministerial-Verordnung oder Reskript.
m = Meter.
OSt. = Ortsstatut.
Ob.-Trib. = Obertribunal.
OVG. = Oberverwaltungsgericht.
Pol.-Präs. = Polizeipräsidium.
PV. = Polizeiverordnung.
qm = Quadratmeter.
RegBl. = Regierungsblatt.
RG. = Reichsgericht.
RGBl. = Reichsgesetzblatt.
Sen. = Senat.
Str., Arch. = Striethorsts Archiv.
StrGB. = Strafgesetzbuch.
VBl. = Verordnungsblatt.
Vollz.-V. = Vollziehungsverordnung.
V. v. = Verordnung vom.
VU. = Verfassungsurkunde.
Ztschr. = Zeitschrift.

Vorerörterungen.

§. 1.

Entstehung der Bau-Polizei-Ordnung.

In Deutschland sind überwiegend, so in Anhalt,[1]) Baden,[2]) Bayern,[3]) Braunschweig,[4]) Bremen,[5]) Hamburg,[6]) Hessen,[7]) Lübeck,[8]) Lippe,[9]) Mecklenburg,[10]) Reuß j. L.[11]) und ä. L.,[12]) S.-Altenburg,[13])

---

1) Bau-Ordnung v. 14. April 1881 nebst Ausf.-V. v. 13. April 1882 und Nachtrag v. 27. April 1882 (Anhalt. GS. Nr. 612 und 615), veröffentlicht unterm 26. Mai 1882 in 88 Paragraphen.

2) V. v. 5. Mai 1869, die Handhabung der Bau-Polizei betreffend (G. u. VBl. 1869 Nr. XI), in 57 Paragraphen nebst Ergänzung.

3) V. v. 19. September 1881, die allgemeine Bau-Ordnung betreffend, in 99 Paragraphen, neben welcher V. v. 16. Mai 1876, die Ausführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausysteme betreffend, Geltung behalten hat. Sie gilt nur innerhalb der Landestheile rechts des Rheins und ausschließlich Münchens, wo eine besondere v. 3. April 1879 in Kraft steht.

4) Bau-Ordnung, erlassen durch G. v. 15. Juni 1876, in 84 Paragraphen nebst Ausf.-V. v. 20. Dezember 1876.

5) Bau-Ordnung für die Stadt und das engere Landgebiet v. 18. Juli 1883 in 163 Paragraphen, seit 1. Januar 1884 in Kraft.

6) Bau-Polizei-Gesetz v. 23. Juni 1882 in 134 Paragraphen.

7) G. v. 30. April 1881, die allgemeine Bau-Ordnung betreffend, in 82 Artikeln.

8) Die seit dem 1. Juli 1881 giltige neue Bau-Ordnung, welche sich auf die Vorstädte und Travemünde erstreckt, in 85 Paragraphen.

9) Nur für Detmold und deren Bezirk: Bau-Polizei-Ordnung v. 16./29. Dezember 1874.

10) Für die Städte: Reglement v. 1. August 1872 nebst Abänderungen v. 23. Juni 1875 und 20. April 1876; für das platte Land: V. v. 3. Januar 1876 in 42 Paragraphen nebst Abänderung v. 17. Januar 1877.

11) Bau-Ordnung für das Fürstenthum Schleiz nebst V. v. 26. Januar 1837 und G. v. 26. Juni 1856.

12) G. v. 4. November 1871 und v. 10. November 1871. Für Greiz Bau-Ordnung v. 31. Mai 1873.

13) Für das platte Land: Bau-Polizei-Ordnung v. 19. März 1878 in 62 Paragraphen nebst Ausf.-V. v. 3. Mai 1878; für die Residenz: Bau-Ordnung v. 7. November 1859 nebst älteren Satzungen.

S.-Gotha,[14]) S.-Meiningen,[15]) S.-Weimar,[16]) Schwarzburg-Rudolstadt[17]) und Sondershausen,[18]) Württemberg,[19]) die baupolizeilichen Vorschriften durch Landesgesetze geregelt. Nur vereinzelt wie in Oldenburg,[20]) Sachsen,[21]) Waldeck[22]) ist die Regelung der diesbezüglichen Verhältnisse auf Grund gesetzlicher Normativbestimmungen den Landesbehörden bezw. Städtegemeinden überlassen. In Preußen ist gleichfalls der letztere Weg eingeschlagen,[23]) sodaß der Landesherr und die Landesvertretung bei dem Zustandekommen von Bau-Polizei-Ordnungen nicht mitzuwirken haben. Wenige dürftige baupolizeiliche Grundsätze finden sich zwar im Allgem. Landrecht,[24]) doch ist selbst bei diesen theilweis[25]) die Anwendbarkeit ausgeschlossen, wenn entgegengesetzte behördliche Vorschriften bestehen.

14) G. v. 15. Juni 1884 in 51 Paragraphen. Die älteren Satzungen sind darin sämmtlich aufgehoben.

15) Hildburghauser Baureglement v. 9. März 1813 und V. vom 2. Oktober 1833 sowie Bek. des Ministeriums v. 28. Februar 1853, betreffend das Bauwesen.

16) G. v. 11. Mai 1869, betreffend die polizeiliche Beaufsichtigung der Bauten, nebst Nachtrag v. 6. Juli 1881 und Min.-V. v. 7. Juli 1881, sowie Instr. v. 4. Februar 1873 zur Aufstellung und Ausführung von Ortsbauplänen.

17) Revidirte Bau-Ordnung v. 10. Dezember 1878 in 62 Paragraphen.

18) Reskript v. 26. August 1837 und Bekanntmachung v. 9. Juni 1840.

19) Neue allgemeine Bau-Ordnung v. 6. Oktober 1872 (RegBl. S. 305) in 95 Artikeln nebst Min.-Verf. v. 26. Dezember 1872, betreffend ihre Vollziehung (RegBl. S. 403) und eine größere Anzahl Zusätze.

20) Für die Stadt: Bau-Polizei-Ordnung v. 30. Mai 1858 nebst G. v. 25. März 1879 (GBl. Bd. 25 S. 148.)

21) Unter dem 27. Februar 1869 ist für die Städte und die Dörfer je eine besondere Bau-Polizei-Ordnung (in 71 und 65 Paragraphen) erlassen auf Grund des G. v. 11. Juni 1868, betreffend die Gültigkeit der Lokal-Bau-Ordnungen.

22) Bau-Polizei-Ordnung v. 15. März 1875 in 50 Paragraphen, erlassen auf Grund G. v. 13. Januar 1875 v. der Landesdirektion, nebst Ergänzungen.

23) G. v. 11. März 1850 über die Polizei-Verwaltung §. 6 und v. 30. Juli 1883 über die allg. Landesverwaltung §§. 43, 143, 144 mit ALR. I. 8 §. 82.

24) ALR. I. 8 §§. 13, 65 ff.; II. 17 §. 3—10.

25) z. B. ALR. I. 8 §. 139.

Der Erlaß von Bau-Polizei-Ordnungen kann hier vielmehr auf Grund der Gesetze über die Polizei-Verwaltung vom 11. März 1850 und über die allgem. Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 durch die Polizei-Behörde unter Zustimmung des Gemeinde-Vorstandes erfolgen, und ist die versagte Zustimmung sogar durch Beschluß des Bezirks-Ausschusses bezw. für Berlin des Ober-Präsidenten der Provinz Brandenburg ergänzbar.

Unter diesen Verhältnissen ist die mit ihrer Verkündigung am 23. Januar 1887 in Kraft getretene Bau-Polizei-Ordnung für den Stadtkreis Berlin vom 15. Januar 1887 entstanden. Der Gemeinde-Vorstand hat ihr seine Zustimmung versagt, ohne daß die Gründe dieser Maßnahme in die Oeffentlichkeit gedrungen sind, sodaß sich deren Stichhaltigkeit einer Beurtheilung entzieht.

Durch die neue Bau-Ordnung hat diese vom 21. April 1853 nebst ihren zahlreichen Ergänzungen und Abänderungen ihre Wirksamkeit verloren, weshalb sie auch durch Ministerial-Reskript vom 23. Januar 1887 außer Kraft gesetzt wurde. An ihrer Beseitigung ist nichts verloren. Schon über zwei Jahrzehnte sind ihre Mängel so fühlbar gewesen, daß an eine Umgestaltung gedacht und herangegangen worden ist. Die verschiedenen Entwürfe wurden indeß bei Seite gelegt, weil eine Verständigung unter den zur Mitwirkung berufenen Organen nicht erreichbar war. Man konnte sich nicht entschließen, die schuldigen Rücksichten für die öffentliche Wohlfahrt und namentlich die Gesundheit der Wohnungsbedürftigen voll und ganz walten zu lassen. Aengstliche, vielleicht sogar übertriebene Besorgniß, daß die dadurch nothwendigen Satzungen zu tief in die vermögensrechtliche Lage der Grundstückbesitzer einschneiden, den Grund- und Bodenwerth wesentlich verändern, die Baulust zurückhalten, damit aber eine Wohnungsnoth und unerträgliche Steigerung der Miethspreise hervorrufen könnten, nebst einem vielleicht nicht ganz gerechtfertigten Wohlwollen für die besitzende Klasse gegenüber der besitzlosen, endlich vielleicht auch eine nicht allseitig erlangte Erkenntniß der durch die derzeitigen Zustände drohenden Gefahren für die Gesundheit und für die Aufgabe der Polizei ließen es zur Durchführung einer

wirksamen Umgestaltung nicht kommen. Dazu trat der größere oder geringere Einfluß, welchen die angebliche sachkundige Erfahrung einzelner Techniker übte. Und so entstand schließlich aus den Verhandlungen die vorliegende Bau-Ordnung.

§. 2.

Allgemeine Beurtheilung.

Die vorerörterten Umstände tragen nicht unwesentlich die Schuld, daß die Bau-Polizei-Ordnung schwerlich die von ihr gehegten Hoffnungen und an sie zu stellenden Forderungen voll und ganz erfüllen wird. Einem wird sie hart und zu weitgehend, dem Anderen umgekehrt zu mild und nachgiebig erscheinen. Ganz gewiß aber wird sie die Ziffer der Verwaltungsstreitsachen nicht mindern, sondern erheblich vermehren, vielleicht sogar die bürgerlichen Gerichte vielfach beschäftigen, weil in manchen Hinsichten zweifelhaft sein kann, ob nicht Entschädigungsansprüche aus den Belastungen bezw. Beschränkungen des Grundeigenthums ableitbar sind, welche durch die Bau-Ordnung neu geschaffen wurden.

Wie dem aber auch sein möge. Jedenfalls hat die neue Bau-Ordnung unverkennbare Vorzüge vor der beseitigten. In erheblich erhöhtem Maße ist den gesundheitspolizeilichen Rücksichten Rechnung getragen, obschon ihnen allerdings nicht voll genügt ist. Weit mehr sind die feuerpolizeilichen Rücksichten zum Ausdruck gelangt. Vielleicht hätte hier eine Einschränkung eintreten können. Denn es ist befremdlich, warum mit der Verbesserung der Lösch- und Rettungswerkzeuge eine Verschärfung diesbezüglicher Vorschriften Hand in Hand gehen muß, da man umgekehrt das Gegentheil vermuthen und auf eine Minderung der Ansprüche rechnen konnte. Verkehrs- und Schönheitsrücksichten hätten bald die Erweiterung, bald den Wegfall der gegebenen Satzungen erheischt, weshalb man vom baukünstlerischen Standpunkte aus vielfache Klagen zu erwarten haben wird. Aber auch bei den Technikern wird Unzufriedenheit nicht ausbleiben, weil in technischen Fragen die subjektive Anschauung der behördlichen Sachverständigen

vereinzelt eine Lösung gebracht hat, welche nach dem Stande der heutigen technischen Wissenschaften für bedenklich und gewagt gehalten werden muß. Unter so bewandten Umständen ist es nicht zweifellos, ob die neue Bau-Ordnung bestandsfähiger als die bisherige sein und der Zeitlänge nach diese überdauern wird. Einen Fehler hat sie jedenfalls mit ihr gemein, daß in allerkürzester Zeit der Wissenskundige gezwungen sein wird, sich die benöthigte Kenntniß aus einer Anzahl erlassener Bestimmungen zusammen zu suchen. Denn sie behält verschiedentlich [1]) die Ordnung einschlagender Verhältnisse späteren Bekanntmachungen vor, statt solche gleich mit festzustellen.

So schlimm steht es indeß mit der neuen Bau-Ordnung nicht, wie die Tagespresse vielfach behauptet. Den unverkennbaren Vorzügen gegenüber treten die nicht wegleugbaren Mängel erheblich in den Hintergrund. Der bisherige Zustand war unhaltbar, der neue ist wenigstens erträglich. Erwägt man dazu, daß mit den widerstreitendsten Rücksichten zu rechnen war, daß gegenüber den Wünschen, Vorstellungen und Gegenvorschlägen der Gemeindebehörde manche Zugeständnisse gemacht werden mußten, daß vielleicht auch die sachkundige Erfahrung einzelner Mitwirkenden überschätzt wurde, und man durch zu ängstliches Geheimhalten des Entwurfes rechtzeitige Gegenvorschläge und Verbesserungen verloren hatte, so wird man der Vorlage seine Anerkennung schließlich nicht versagen können. Ein Mangel ist zwar unverkennbar, der äußerst leicht vermieden werden konnte, nämlich die Länge der einzelnen Paragraphen. Dazu bestimmt, auch von Nichtjuristen verstanden zu werden, hätte die Schreibweise kurz, deutlich und bestimmt sein und der behandelte Stoff in mehrere aber kürzere und dadurch verständlichere Paragraphen vertheilt werden sollen. Die zahlreich vorhandenen Bau-Ordnungen anderer Staaten hätten ein lehrreiches Beispiel gewährt, deren keine in den Fehler der vorliegenden verfallen war. Hinsichtlich der Deutlichkeit und Klarheit wird die neue durch die alte zweifellos in den Schatten gestellt.

---

[1]) BO. §§. 10, 19, 27, 32, 38.

Der Nutzen mancher jetzt noch für übertrieben gehaltenen Maßnahmen wird für weitere Kreise erst im Zeitenverlaufe erkennbar werden. In einer Zeit, wo die Gesetzgebung in Folge der unvermeidlichen Kompromißpolitik nur Unvollkommenes leisten kann, wäre es ein Unrecht, an die behördlichen Erlasse den Anspruch der Unfehlbarkeit zu stellen.

§. 3.

Verhältniß der Bau-Ordnung zum Allgemeinen Landrecht II. 17 §. 10.[1])

Unter der Herrschaft der früheren Bau-Polizei-Ordnung hat das Kgl. Polizei-Präsidium vielfach in Fällen, wo deren Bestimmungen oder die Satzungen der dazu erlassenen Ergänzungen zur Begründung gewisser von ihren Beamten für zweckmäßig gehaltenen Veränderungen in vorhandenen Bauwerken nicht genügten, mitunter vielleicht sogar geradezu entgegenstanden, sein Ausführungsverlangen auf ALR. II. 17 §. 10 gestützt, indem das Vorliegen einer Ausführungsnothwendigkeit aus Rücksichten der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung behauptet wurde. Gegenüber der neuen Bau-Ordnung wird muthmaßlich das nämliche Verfahren zu üben und auf ALR. II. 17 §. 10 zurückzugreifen versucht werden, so oft ein zu stellendes polizeiliches Verlangen auf sie oder ihre Ergänzungen nicht wird gestützt werden können.

Das Zurückgreifen auf ALR. II. 17 §. 10 ist der Polizeibehörde durch den Erlaß der neuen Bau-Ordnung

[1]) Derselbe lautet: „Die nöthigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung, und zur Abwendung der dem Publiko oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahr zu treffen, ist das Amt der Polizei." Ueber seine Auslegung und die Tragweite seiner Wirkungen herrscht Meinungsverschiedenheit. Während zu §. 10 die Erk. d. Ob.-Tribunals in Entsch. VI. 109; IIL. 397; LX. 266 ohne Bedeutung sind, vergl. Entsch. d. RG. III. 237; VI. 62; Entsch. d. OVG. II. 396, 406; III. 338, 344; IV. 334, 349, 372, 404, 417; V. 66, 71, 235, 281, 382; VI. 313, 322, 352, 359, 373, 378; VII. 131, 134, 251, 351, 372, 376, 391; VIII. 292, 328, 367; IX. 246, 279, 350, 370, 427; X. 263; XI. 241, 245, 268, 366, 373, 376, 385, 392; XII. 369, 384, 389, 391, 399, 404; d. KG. bei Johow IV. 249.

für die Zukunft unbedingt abgeschnitten, sobald es sich um Anstalten und Einrichtungen handelt, welche durch diese geregelt sind, bezw. zu regeln gewesen wären.

Denn einmal hat bezüglich der Anwendbarkeit des ALR. II. 17 §. 10 das Kgl. Oberverwaltungsgericht in feststehender Rechtssprechung sich zu dem Grundsatze bekannt, daß polizeibehördliche Willkür keinen Schutz finden dürfe, und deshalb bei ihrem nachgewiesenen Obwalten die betreffende Verfügung aufgehoben. Indem indeß die Beweislast für das Obwalten einer Willkür in dem angegriffenen polizeilichen Verlangen den dadurch betroffenen Privatpersonen obliegt, wird meist ein praktischer Nutzen nicht zu erreichen sein. Wie soll nämlich der Beweis geführt werden? Soll Urtheil von Sachverständigen gegenüber dem behördlichen Ausspruche, daß zur Erfüllung ihrer Aufgabe die verlangte Anstalt nöthig sei, zulässig sein? Dies ist mindestens bedenklich, da unverkennbar das Ansehen der Behörde leiden würde, wenn ihre Maßnahmen einem solchen unterstellt werden. Wer hat auch Sachverständigeneigenschaft dazu? Mithin ist der Beweis der Willkür meist nicht zu erbringen, damit aber der Vortheil aus jenem Grundsatze ein sehr fraglicher.

Dagegen unterliegt es umgekehrt keinem Bedenken, daß die untere Dienststelle nicht zum Richter über die obere gemacht werden kann und von einer Verständigung zwischen zwei gleichberechtigten Behörden über die Nothwendigkeitsfrage später die eine nicht eigenmächtig zurücktreten darf. Ein Zuwiderhandeln wäre ganz gewiß Willkür, weil das eigene Urtheil die durch Verständigung mit der Nebenbehörde bezw. deren Ergänzung seitens des Oberpräsidenten gezogenen Grenzen übertritt. Mithin muß durch den Erlaß der Bau-Polizei-Ordnung das Polizei-Präsidium des Rechts verlustig erklärt werden, sowohl über die in ihr geordneten als auch über die durch sie zu ordnen gewesenen Verhältnisse auf ALR. II. 17 §. 10 zurückzugreifen. In Bauangelegenheiten dürfen also außerhalb des Rahmens der Bau-Ordnung Mehrforderungen künftig nicht mehr gestellt werden. Sie würden keinen Rechtsschutz finden. Denn indem auf dem verfassungs- und

gesetzgemäßen Wege durch Zusammenwirken der damit betrauten Behörden eine Ordnung aufgestellt und erlassen wurde, ist dadurch kundgegeben, daß die Polizei zur Erfüllung ihrer Aufgabe im Gebiete des Bauwesens mit den hier aufgestellten Grundsätzen auszukommen vermöge, sodaß bei dem Ordnen der maßgebenden Verhältnisse nur sie anwendbar sind, weil sie zum Aufrechthalten der öffentlichen Ordnung, Sicherheit und Ruhe, sowie zur Abwendung von Gefahren vollständig ausreichen. Würde umgekehrt dem Polizei-Präsidium die Möglichkeit verbleiben, wo ihr die Bau-Ordnung nicht paßt oder genügt, solche unberücksichtigt zu lassen, also sein und seiner Beamten Urtheil über die Anschauung der mitwirkenden Behörde hinwegzusetzen, so hätte die zeitraubende Arbeit einer zu erlassenden Bau-Ordnung füglich erspart werden können.

Dies gilt sogar bezüglich solcher Verhältnisse, für welche die Bau-Ordnung Bestimmungen nicht enthält, ohne daß sie deren nachträglichen Erlaß dem Polizei-Präsidium vorbehalten hat. Denn indem sich solche Vorbehalte finden, ist dargethan, daß darüber hinaus das Polizei-Präsidium zum selbstständigen Vorgehen nicht berechtigt sein sollte, man andererseits aber keine Nothwendigkeit für besondere Ordnung der Verhältnisse anerkannte, also aus ihnen Gefahren oder Störungen nicht ableitbar hielt.

Ueberdies ist die Bau-Ordnung die neuere Rechtsquelle, welche nach den allgemeinen Auslegungsregeln bei einer Kollision zwischen ihren Satzungen und ALR. II. 17 §. 10 Anwendung zu finden hat.

§. 4.

Auslegung[1]) der Bau-Ordnung.

Indem die Bau-Ordnung Ausnahmen von der Regel des ALR. I. 8 §. 13 aufstellt, daß der Eigenthümer

---

1) ALR. I. 4 §§. 65—74, Einl. §§. 12, 46 sowie über die im Landrechtsgebiete zu beobachtenden Auslegungsregeln: Dernburg, Lehrbuch des Preußischen Privatrechtes §. 17; Förster, Theorie und Praxis des heutigen gemeinen Preußischen Privatrechts §§. 12, 13; Koch, Lehrbuch des Preußischen gemeinen Privatrechts §§. 23, 24.

von dem Gebrauch seiner Sache Niemand Rechenschaft schuldig ist, entzieht sie sich der Analogie, sodaß man sich an das in ihr gegebene Recht zu halten hat. Man darf jedoch bei der Auslegung nicht an den gebrauchten Worten haften bleiben und in diesen allein den vollkommen entsprechenden Ausdruck des Gedankens finden wollen, sondern hat den Sinn gleichzeitig aus dem Zusammenhange und dem nächsten unzweifelhaften Grunde der einzelnen Satzungen herauszusuchen. Da die vorangegangenen Verhandlungen zwischen den betheiligten Behörden unbekannt geblieben, mithin die Motive und Materialien fehlen, geht ein wichtiges Unterstützungsmittel für die Auslegung verloren. Die verschiedenen vorangegangenen Entwürfe weichen von der Bau-Polizei-Ordnung so erheblich ab, daß sich nicht beurtheilen läßt, wie weit sie für die jetzige Fassung von Einfluß waren.

Dagegen bilden für diejenigen Satzungen, welche entweder der alten Bau-Ordnung bezw. ihren Ergänzungen entnommen sind, oder Maßnahmen aufstellen, die schon früher auf Grund ALR. II. 17 §. 10 verlangt zu werden pflegten, die Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts bezw. soweit die ordentlichen Gerichte damit befaßt waren, deren Urtheile ein nicht zu unterschätzendes Hülfsmittel bei der Auslegung, von welchem in umfassendem Umfange Gebrauch gemacht werden wird, weil die gewählte Sprachweise mancher Satzung unklar läßt, wie man sich deren Anwendung gedacht hat.

Unter so bewandten Umständen dürfte es ferner nicht unzweckmäßig sein, die entsprechenden Bestimmungen der übrigen in Deutschland geltenden Baugesetze[2]) als Hülfsmittel der Auslegung zu benutzen, weil aus ihnen erkennbar wird, was nach den anderwärts gemachten Erfahrungen sich auf dem Gebiete des Bau-Polizeiwesens als ausreichend oder zweckmäßig ergeben hat, und weil andererseits füglich doch nicht ohne weiteres angenommen werden kann, man habe in Berlin etwas Ungewöhnliches neu einführen wollen.

2) Siehe oben §. 1 Anm 1—22. Im weiteren Verlaufe werden dieselben ohne Unterschied, ob sie Bau-Ordnung, Bau-Polizei-Ordnung u. s. w. genannt sind, mit BO. angeführt werden.

Nach diesen Gesichtspunkten ist bei den diesseitigen Erläuterungen verfahren worden.

§. 5.

Wirthschaftlicher Einfluß der Bau-Polizei-Ordnung.

Gegen den früheren Zustand sind gegenwärtig wesentliche Aenderungen geschaffen, aus denen ein Erschweren des Bauens bezw. Vertheuern der Häuser besorgt wird. In dieser Hinsicht ist namentlich vorgeschrieben, daß künftig bebaute Grundstücke nur dann, wenn deren Baulichkeiten gegenwärtig bereits mehr als $^3/_4$ der Grundfläche einnehmen, wieder in gleichem Umfange, sonst aber nur bis $^3/_4$ der Grundfläche wieder bebaubar sind, während bei bisher unbebaut gewesenen sogar $^1/_3$ der Bebauung entzogen wird. Dabei gelten als bebaut blos Grundstücke, welche Wohngebäude von 2 Geschossen enthielten. Eine Ausnahme ist nur zu Gunsten solcher kleinen Grundstücke gemacht, welche nicht voll 15 m tief sind, weil für sie ein Lichthof genügt. Die freizubleibenden Flächen können zwar in eine beliebige Anzahl Höfe zerlegt werden, deren keiner jedoch — abgesehen von Eckgrundstücken, bei denen für den ersten Hof eine Einschränkung auf 40 qm gestattet ist — weniger als 60 qm betragen soll. An die Hoffronten grenzende Gebäude dürfen überdies nicht mehr beliebig hoch aufgeführt werden, sondern nur eine Höhe erreichen, welche der angrenzenden Hofbreite zuzüglich 6 m entspricht, während bei bebaut gewesenen größerer Höhenbau zulässig ist. Nach den Straßenfronten dürfen die Häuser 12—22 m hoch werden, doch ohne die Straßenbreite zu überschreiten. Zum Bewohnen bestimmte Kellergeschosse sollen nur $0{,}_{50}$ m — ausnahmsweise 1 m — in den Erdboden reichen, während früher sie umgekehrt nur 1 m darüber hinauszuragen brauchten. Bade- und Bedürfnißgelasse haben Licht und Luft unmittelbar vom Hofe oder mittelbar durch Schachte zu erhalten. Zu Wohnzwecken dürfen nur fünf Geschosse verwendet werden, während die Stockwerkzahl unbegrenzt ist, sobald ganz oder theilweis die Benutzung zu geschäftlichen bezw. gewerblichen Zwecken geschieht. Des-

gleichen ist bei den hofwärts gelegenen Baulichkeiten ein Hinausgehen über die vorbemerkten Höhen erlaubt, falls die untern Geschosse nur geschäftlich bezw. gewerblich ausgenutzt werden sollen. Die Bewohnbarkeitsgrenze beschränkt sich für solche Bauwerke jedoch auf die angrenzende Hofbreite und wird von der Dachkante nach abwärts gemessen. Endlich soll mit dem Abputz frühestens 6 Wochen nach Rohbauabnahme begonnen, und das Beziehen in der Regel erst 6 Monate nach diesem Zeitpunkt gestattet werden.

Unverkennbar läßt sich auf den ersten Anblick besorgen, daß eine Vertheuerung der Bauten, deshalb Abnahme der Baulust, in deren Verfolg Wohnungsnoth und Steigerung der Miethspreise zu erwarten sind. Indeß der Schein trügt.

Zunächst ist ein höheres Baukapital kaum nöthig, da, abgesehen von den Vorschriften über Treppenanlagen, die zu Mehraufwendungen gegen jetzt führen könnten, kein Grund ersichtlich ist, aus welchem die Aufführung der Baulichkeiten sich künftig theurer stellen wird. Denn die Bestimmung, daß jedes an die öffentliche Wasserleitung noch nicht angeschlossene Grundstück einen Brunnen oder eine eigene Wasserleitung haben müsse, ist nur in letzterer Hinsicht neu, deren Erfüllung jedoch im Belieben des Bauherrn steht. Die Bestimmungen wegen der Bade- und Bedürfnißgelasse können nennenswerthe Mehraufwendungen nicht verursachen, wenn die Schachte gleichzeitig mit den Schornsteinen hochgezogen werden.

Eine Erhöhung der Selbstkosten in Folge der Zins- bezw. Ertrags-Verluste durch den Zwang zum Leerstehenlassen von Wohnungen nach Vollendung von Rohbauten ist nicht geschaffen, da f. BO. §. 90 mit PV. v. 4. Mai 1865 §. 3 bereits Karenzfristen aufgestellt hatte, diese Verluste mithin schon damals gleichfalls bestanden.

Danach bleibt nur die Frage übrig, ob und in wieweit die Beschränkung der Ausnutzungsfähigkeit die Baulust zurückdrängen kann. Nachweisbar haben von den zwischen 1853 bis jetzt entstandenen Neubauten kaum 13 pCt. sich an den gesetzlichen Minimalhöfen genügen lassen, sodaß annehmbar ist, die Mehrzahl der Bauherren

hätten ihre Rechnung bei Freilassen größerer Höfe besser gefunden, weil sie sonst sicher nicht über die gesetzlichen Grenzen hinausgegangen wären. Die Bauweise bestimmt sich auch nach den Wünschen der Miether, deren Vorliebe für dunkle, an Licht und Luft arme Wohnungen nie bestanden hat, indem umgekehrt selbst Aermere mit Besserung ihrer Verhältnisse die Wohnungen nach dunklen Höfen aufgeben, sobald sie die naturgemäß höheren Miethen für die besseren erschwingen können. Deshalb ist die Nachfrage nach helleren Wohnungen größer als nach dunklen. Der Ausfall durch eine geringere Miethzahl wird voraussichtlich durch den höheren Miethszins des Einzelnen gedeckt. Dabei hat man noch den Vortheil, mit weniger Personen zu thun zu haben, welche zugleich mehr leistungsfähig sind.

Die Beschränkung der Stockwerkzahl würde bedenklich sein, wenn sie sich nicht auf die zu Wohnzwecken bestimmten beschränkte. Hat Jemand jedoch im Keller und Erdgeschoß ausschließlich Geschäftsräume, so kann er darüber noch fünf zu bewohnende Geschosse haben. Ebenso kann er hofwärts über die Minimalhöhe bauen, sofern er die unteren Geschosse lediglich gewerblichen Bestimmungen überweist und dem Bewohnen entzieht.

Vorübergehend werden vielleicht einen Nachtheil die Händler von Baustellen in den der Bebauung erst neu erschlossenen Gegenden erleiden, weil sich die Baulust der größeren Flächenausnutzbarkeit wegen zunächst mehr dem Wiederbau im Innern zuwenden wird, wo solche sodann der größeren Nachfrage wegen steigen werden. Denn da bebaute Grundstücke bis auf drei Viertel ihrer Grundfläche, sowie, falls die bisherige Bebauung eine noch größere war, bis zum bisherigen Umfange wieder bebaut, also mindestens um ein Achtel mehr ausgenutzt werden dürfen, als solches bei den bisher unbebauten, nur zu zwei Dritteln bebaubaren der Fall ist, wird die schädliche Konkurrenz, welche früher die bei gleicher Ausnutzbarkeit wegen des geringeren Grundwerthes billiger herstellbaren Wohnungen in den neuen Stadttheilen diesen in der Altstadt machten, aufhören, weil, sobald hier wie dort die Baulichkeiten annähernd gleich theuer zu stehen kommen, der billigere Baustellenpreis durch

die nothwendige Mehrflächengröße sich gegen theureren für die kleinere Fläche hebt. Vielmehr werden dann die Wohnungen im Innern sich durch Ersparnisse an Zeit und Fahrgeldauslagen für Geschäftsleute vortheilhafter gestalten und billiger stellen, weshalb Nachfrage nach ihnen und Preis für sie steigen muß.

Irrthümlich und durch die Erfahrung der letzteren Jahre widerlegt ist die Annahme, daß die Miethspreise lediglich von den Herstellungskosten der Grundstücke abhängen. Wie jeder Preis regeln auch sie sich nach Angebot und Nachfrage. Ueberwiegt ersteres, so fallen sie und muß der Grundstücksbesitzer mit seinem Preise heruntergehen, selbst wenn dadurch die angemessene Verzinsung seiner Selbstkosten verloren wird. Ueberwiegt letztere, so steigen sie, und hat es nachweisbar nur wenige Grundbesitzer gegeben, welche den höheren Miethszins ablehnten, weil sie die dadurch geschaffene zu hohe Verzinsung für eine wucherische gehalten hätten.

In wirthschaftlicher Hinsicht wird mithin, abgesehen von einer kurzen Uebergangszeit und vereinzelten Baustellenspekulanten, die Bau-Ordnung unnachtheilig wirken, falls nicht etwa landesbehördlich dadurch eine künstliche Ableitung der Baulust nach den Vororten unterstützt wird, daß die erschwerten Baubedingungen auf Berlin beschränkt bleiben, während dort völlig willkürliche Bodenausnutzung erlaubt bleibt.

§. 6.

Die Aussichten für Schadensklagen.

Schließlich darf die in der Tagespresse aufgetauchte Ansicht nicht ganz unerwogen bleiben, daß durch die Bau-Polizei-Ordnung und deren gegen früher verschärfte Anforderungen an Bauwerke die Behörde unzulässigerweise gegen die Unverletzlichkeit des Eigenthums verstoßen, in die Vermögensrechte eingegriffen habe, wodurch die Grundlage zu Schadensklagen geschaffen sei. Den Grundstücksbesitzern soll durch Beschränken der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke in dem behördlicherseits früher genehmigten Umfange ein Recht entzogen bezw. geschmälert sein.

Von einem Rechte, die früher möglich gewesenen Nutzungen zu verlangen,[1]) kann keine Rede sein, sondern höchstens von einer berechtigten Hoffnung, in dieser Ausnutzung bei Eintritt der Absicht, sich solche zu verschaffen, behördlich nicht gestört zu werden. Dieselbe ist künftig allerdings in demjenigen Maaße geschwunden, in welchem etwa unvortheilhafter gebaut, bezw. ein hergestellter Raum ungünstiger verwerthet werden muß. Jene Ausnutzungsfähigkeit bildete indeß noch keinen Bestandtheil des Vermögens solcher Grundstücksbesitzer, welche sie bisher nicht ausgeübt, vielleicht an ihre Ausübung bisher noch nicht einmal ernstlich gedacht hatten. Für diese gestaltete sie sich vielmehr nur zu einer Hoffnung auf künftige Verwerthung. Derarte Hoffnungen und Aussichten sind keine wirthschaftlichen Güter. Und wenn sie vielleicht auch für Einzelne einen Faktor bei Bemessen des Tauschpreises abgeben, so werden sie dadurch doch nicht zu Gütern und Vermögensstücken. Bei dem Lotterieloos bezahlt man gleichfalls nur die Hoffnung auf

1) ALR. I. 8 §§. 65—67 enthalten bereits die Einschränkung des Eigenthümers beim Bauen, sich die obrigkeitliche — d. i. nach ALR. II. 17 §. 10 polizeiliche — Beurtheilung, ob sein Bauvorhaben zum Schaden oder zur Unsicherheit des gemeinen Wesens, oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze gereicht, gefallen lassen und sich ihr mit der Wirkung fügen zu müssen, daß ein unter Abweichen von dieser Beurtheilung hergestelltes Bauwerk wieder abgetragen oder wenigstens entsprechend abgeändert werden muß (ALR. I. 8 §§. 71, 72). Die Polizeibehörde ist sogar befugt, die Abtragung oder Aenderung des Baues im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens durchzusetzen oder auf Kosten des Bauherrn ausführen zu lassen, ohne daß über die Verpflichtung zur Kostenerstattung oder über die Kostenhöhe der Rechtsweg zulässig ist. Erk. d. Gerichtsh. z. Entsch. v. Kompetenz-Konfl. v. 11. April 1868 (JMBl. S. 255). Daß aus einer ihm nachtheiligen Beurtheilung, weil sie ihn in der erhofften Ausnutzung seines Grundstücks beschränkt, der Eigenthümer ein Recht auf Schadloshaltung gemäß ALR. I. 8 §. 31 erwerbe, ist jedenfalls nicht ausgesprochen und bisher in der Rechtssprechung noch nicht angenommen worden, wenn man nicht etwa dem Erk. des früheren Ober-Tribunals v. 9. April 1872 (Str., Arch. LXXXVI, 81) diese Wirkung beilegen will. Schadenspflichtig wäre nach der Rechtssprechung des früheren Ober-Tribunals die Stadtgemeinde, nicht aber der Fiskus nach Erk. v. 13. Oktober 1857 (Str., Arch. XXVI, 269), 24. April 1860, 23. April 1863 (Entsch. XLIII, 23; IL, 80), 12. Oktober 1863 (Str., Arch. LII, 20), 27. Februar 1865 (Entsch. LIII, 31) u. a. M. vergl. Baugewerkszeitung 1887, S. 71, 107.

Gewinn, welcher aber erst zum Vermögensbestandtheil wird, nachdem die Gewinnsnummer gezogen, damit die Zahlungsverbindlichkeit an den Loosinhaber geschaffen und so für ihn ein Forderungsrecht entstanden ist. Nur indem dies verkannt wird, kann man von einem für den Einzelnen bestandenen Rechte zum Bauen im früher zulässigen Umfang sprechen. Solches würde nur für Personen zutreffen, die einen noch laufenden Bauerlaubnißschein bereits in Händen haben.

Wenn in der Verfassung zwar gewährleistet wird: „Das Eigenthum ist unverletzlich. Es kann nur aus Gründen des öffentlichen Wohles gegen vorgängige in dringenden Fällen wenigstens vorläufig festzustellende Entschädigung nach Maßgabe des Gesetzes entzogen und beschränkt werden", so ist dadurch zunächst schon die Grenze für das Recht der Eigenthumsnutzungen dahin gezogen, daß neben ihnen das öffentliche Wohl Bestand behalten, sie also solches nicht gefährden oder auch nur beunruhigen sollen. Hiermit stimmt das Reichsgericht überein, welches sich wiederholt (zuletzt unterm 19. Oktober 1886) zu dem Grundsatze bekannt hat, daß der Grundeigenthümer verpflichtet sei, bezüglich der Einrichtung seines Hauses seine Maßnahmen so zu treffen, daß dadurch die Sicherheit Anderer nicht gefährdet wird, weshalb er an Anlagen behindert sei, durch welche Andere an ihrem Körper (d. h. Gesundheit) Schaden erleiden. Denn dadurch ist die Grenze der verfassungsgemäßen Unverletzlichkeit des Eigenthums dahin bestimmt werden, daß Niemand sein Eigenthum zur Herstellung gemeingefährlicher Einrichtungen benutzen darf.

Zu befinden, ob eine bauliche Einrichtung diese Eigenschaft hat, gehört nach ALR. II. 17 §. 10 zu den Obliegenheiten der Polizei, unterliegt also deren pflichtschuldigem Ermessen. Diese ist die berufene Vertreterin der öffentlichen Ordnung gegen den Sonderwillen des Einzelnen. Ob sie sich dabei geirrt hat und zu weit gegangen ist, darüber wird schwerlich dem ordentlichen Gerichte eine Entscheidung zustehen, aber noch weniger ein Sachverständigenbeweis zugelassen werden können.[2])

---

2) Allerdings darf sich die Polizei dabei nicht auf ALR. I. 8 §. 82

Da überdies bebaute Grundstücke im früheren Umfang weiter bebaut werden dürfen, also die thatsächlich bestandene Ausnutzungsmöglichkeit behalten, erwächst deren Besitzern kein Vermögensnachtheil, sondern erleiden sie höchstens den Ausfall eines erhofften Gewinnes. Die Besitzer unbebauter Grundstücke verbessern ihre Vermögenslage schon durch die Umwandlung ihrer Flächen zu Bauland, so daß sie erst recht keinen Vermögensverlust werden nachweisen können.

Fehlt es somit an einem beschädigenden Ereigniß und an einem Vermögensausfall, so fehlen auch die Voraussetzungen für eine Schadensklage.

Geschädigt könnten Diejenigen erscheinen, deren unter der Herrschaft der alten Bau-Ordnung eingereichte Baugesuche bisher Erledigung nicht fanden. Nach §. 40, 43 Abs. 2 unterliegt es nämlich keinem Bedenken, daß bei Baugenehmigungen, welche nach dem 23. Januar ausgesprochen werden, nicht mehr die Bestimmungen der außer Kraft gesetzten alten, sondern diese der neuen Bauordnung zur Anwendung kommen.[3]) Ein Klagerecht haben sie jedoch höchstens gegen die Beamten, welchen sie eine schuldhafte Verzögerung der Erledigung der Baugesuche nachweisen können, wobei noch immer fraglich bleibt, ob bei dem Mangel jeder gesetzten Erledigungsfrist von Verzug überhaupt die Rede sein kann und nicht der Betreffende im Beschwerdewege rechtzeitig hätte Beschleunigung selbst betreiben müssen.

Zweifelhafter kann sein, ob die Polizei die in ertheilten Bauscheinen auf 1 Jahr festgesetzte Ausführungsfrist willkürlich verkürzen und bestimmen durfte, daß die Inhaber ertheilter Bauscheine (§. 43 Abs. 2) ihre Rechte aus denselben verlieren, falls sie mit der Bauausführung nicht spätestens am 22. April ernstlich begonnen haben, oder den fristzeitig ernstlich begonnenen Bau wieder

---

stützen. Dagegen ist ihr nirgends verwehrt, die Grundsätze, von denen sie bei ihrer Beurtheilung der Zulässigkeit aufzuführender Bauwerke auszugehen gedenkt, durch besondere Verordnung bekannt zu machen.

3) Entsch. d. OVG. V. 378; VI. 258, 270; VIII. 291, 327.

liegen lassen. Welcher Beginn ein ernstlicher sei, hängt von behördlichem Ermessen ab. Bei ihnen handelt es sich um die Entziehung eines erworbenen Rechtes, zu dessen Ausübung sie bereits die nothwendigen Vorkehrungen getroffen, z. B. Kündigungen ausgesprochen haben können, ohne daß es ihnen jetzt noch möglich ist, innerhalb der verbliebenen kürzeren Frist den Bau zu beginnen. Es bleibt indeß zu erwarten, daß bei der Zweifelhaftigkeit ihres Rechtes die Polizei von strengen Maßregeln Abstand nehmen und das „ernstlich" milde handhaben wird.

Schließlich sei erwähnt, daß §. 2 Abs. 4 umgekehrt für eine Anzahl Grundstücke von weniger als 15 m Tiefe die Wiederbebauung ermöglicht, denen solche früher abging, indem hier von der Anlage eines Hofes bedingt abgesehen werden darf.

Polizei-Verordnung.

Auf Grund des §. 6 des Gesetzes über die Polizei-Verwaltung vom 11. März 1850[1]) (GS. S. 265) und der §§. 43, 143 und 144 des Gesetzes über die allgemeine Landes-Verwaltung vom 30. Juli 1883[2]) (GS. S. 195 ff.) wird hiermit, nachdem die vom Gemeinde-Vorstande ver-

1) Derselbe lautet: „Zu den Gegenständen der ortspolizeilichen Vorschriften gehören:
a) Der Schutz der Personen und des Eigenthums;
b) Ordnung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, Brücken, Ufern und Gewässern;
f) Sorge für Leben und Gesundheit;
g) Fürsorge gegen Feuersgefahr bei Bau-Ausführungen, sowie gegen gemeinschädliche und gemeingefährliche Handlungen, Unternehmungen und Ereignisse überhaupt;
i) alles andere, was im besonderen Interesse der Gemeinden und ihrer Angehörigen polizeilich geordnet werden muß.“

2) Die einschlagende Bestimmung in §. 43 lautet: „In Betreff der übrigen im Beschlußverfahren zu behandelnden Angelegenheiten tritt für den Stadtkreis Berlin der Oberpräsident an die Stelle des Bezirks-Ausschusses, soweit nicht in den Gesetzen ein anderes bestimmt ist“, während es im §. 143 Abs. 1 heißt: „Ortspolizeiliche Vorschriften, soweit sie nicht zum Gebiete der Sicherheitspolizei gehören, bedürfen in Städten der Zustimmung des Gemeindevorstandes. Versagt der Gemeindevorstand die Zustimmung, so kann dieselbe auf Antrag der Behörde durch Beschluß des Bezirks-Ausschusses ergänzt werden“ sowie im §. 144 Abs. 1: „In Stadtkreisen ist die Ortspolizei befugt, gegen die Nichtbefolgung der von ihr erlassenen polizeilichen Vorschriften Geldstrafen bis zum Betrage von 30 Mark anzudrohen.“

sagte Zustimmung durch Beschluß des Herrn Ober-Präsidenten der Provinz Brandenburg vom 21. Dezember 1886 ergänzt worden ist, für den Stadtkreis Berlin nachstehende

Bau-Polizei-Ordnung[3])

erlassen[4]).

---

3) Das neue Recht enthält tiefeinschneidende Abweichungen vom früheren, welche indeß nur dann eine Entwerthung des Berliner Grundbesitzes zu Folge haben könnten, wenn für die umliegenden Ortschaften die bisherigen Zustände fernerhin zulässig bleiben, und damit die Baulust einen unnatürlichen Abfluß nach den Vororten findet. Es darf indeß erwartet werden, daß im Gesundheits- und Verkehrsinteresse die Bestimmungen der gegenwärtigen Bau-Ordnung auf die Vororte Ausdehnung finden werden, was im Wege einer landespolizeilichen Verordnung ohne Mitwirkung der betreffenden Gemeindebehörden leicht ausführbar ist. Durch die Bau-Ordnung sind folgende baupolizeiliche Verordnungen gegenstandslos geworden, und deshalb durch Bek. des Minister des Innern v. 23. Jan. 1887 außer Kraft gesetzt:

1. die Bau-Polizei-Ordnung für die Stadt Berlin v. 21. April 1853,
2. die PV. v. 29. Oktober 1856, betr. die Abnahme von Roh-, Reparatur- und Veränderungsbauten,
3. die PV. v. 23. Januar 1860, betr. die Abänderung des §. 33 der Berl. BPO. v. 21. April 1853,
4. die PV. v. 12. März 1860, betr. Abänderungen einiger Bestimmungen der BPO. v. 21. April 1853,
5. die PV. v. 29. Januar 1861, betr. das Verbot der Anwendung von Sparkalk zum Bauen,
6. die PV. v. 2. August 1864, betr. Abänderung der §§. 13 und 53 der BPO. v. 21. April 1853,
7. die PV. v. 11. April 1865, betr. Abänderung des §. 30 der BPO. für Berlin v. 21. April 1853,
8. die PV. v. 4. Mai 1865, betr. die Abnahme der Rohbaue und das Abputzen neuer Gebäude in Berlin,
9. die PV. v. 13. Juli 1865, betr. die Bauhöhe und die Konstruktion der Mansardendächer in Berlin,
10. die PV. v. 10. Dezember 1865, betr. die Aufbewahrung und Vorzeigung der Bauerlaubnißscheine und der dazugehörigen Zeichnungen.

11. die PV. v. 22. März 1866, betr. verschiedene Vorsichtsmaßregeln bei Ausführung von Bauten in Berlin,
12. die PV. v. 19. August 1866, betr. die Anwendung von Eisenkonstruktionen bei Bauten,
13. die PV. v. 4. Juni 1867, betr. die Ergänzung der §§. 70 ff. der BPO. für Berlin v. 21. April 1853,
14. die PV. v. 30. März 1872, betr. die Anlage von Ventilationsröhren in den innerhalb der Wohnungen liegenden Abfallröhren,
15. die PV. v. 23. August 1872, betr. die Abänderung der PV. v. 11. April 1865 in Bezug auf die Treppenanlagen in den Gebäuden in Berlin,
16. die PV. v. 29. November 1877, betr. die Beseitigung der Klappen, Schieber und dergleichen an Oefen in Wohn- und Schlafräumen für die Stadt Berlin, und
17. die PV. v. 12. Oktober 1881, betr. den Ausbau der Räume unter den Stadteisenbahn-Viadukten.

Dagegen haben die älteren Berliner Bauordnungen und Observanzen, welche nach dem Erk. des früheren Ober-Tribunals v. 26. Februar 1861 (Str., Arch. XLII, 12) neben der BO. v. 1853 fortdauernde Gültigkeit behalten hatten, soweit sie nicht durch dieselbe aufgehoben waren bezw. mit ihr in Widerspruch standen, auch neben der neuen ihre Gültigkeit behalten.

4) Die Verkündigung ist in der am Abend des 22. Januar 1887 ausgegebenen, aber den 23. Januar als Ausgabetag tragenden Nr. 19 des Berl. Intelligenz-Blattes, sowie in der am 28. Januar 1887 ausgegebenen Nummer des Amtsblattes für den Regierungsbezirk Potsdam und Berlin, deshalb aber gemäß G. v. 27. Oktober 1810 mit V. v. 28. März 1811 (GS. 1811 S. 165.) §. 10 und LVG. vom 30. Juli 1883 §. 140 jedenfalls formgerecht erfolgt. Dagegen herrscht Meinungsverschiedenheit, ob der 23. oder der 28. Januar als Tag des Inkrafttretens zu gelten habe, was für einzelne einschlagenden Verhältnisse, z. B. §. 2 Abs. 3, §. 43 Abs. 2, von Erheblichkeit sein kann. Nach Parey, Kommentar S. 97, soll die Veröffentlichung durch das Intelligenzblatt ohne Einfluß auf das Inkrafttreten der Verordnung sein, wobei er sich auf LVG. §. 140 stützt, welches allerdings nur das Amtsblatt erwähnt. Da indeß V. v. 28. März 1811 §. 10 nicht außer Kraft gesetzt ist, im Gegentheil mit G. v. 11. März 1850 §. 17 verträglich ist, erscheint die Veröffentlichung durch das Intelligenzblatt maßgebend, welche Ansicht auch der II. Senat des OVG. in der Sitzung vom 7. Februar 1887 getheilt hat und das Pol.-Präs. im Nachtrage zu §. 27 (s. diesen) annimmt.

Titel I.

Polizeiliche Anforderungen und Beschränkungen bei Bauten.

§. 1.

Verbindung mit der Straße.[1])

Der Regel[2]) nach sollen nur Grundstücke bebaut werden, welche unmittelbar an eine öffentliche[3]) Straße grenzen.[4])

---

1) Für die hier einschlagenden Bestimmungen sind überwiegend feuer- und verkehrspolizeiliche Rücksichten maßgebend gewesen. Es sollte das Lösch- und Rettungswerk bei Ausbruch eines Brandes erleichtert bezw. gesichert, sowie andererseits dem öffentlichen Verkehre die entsprechende Entwicklung verschafft, nebenbei auch einer Verunstaltung der Straßen vorgebeugt werden, welche durch die nur sehr selten im Voraus zu bestimmende Höhenlage der Schwellen in noch ungeregelten Straßen geschaffen werden kann. Gesundheitspolizeiliche Rücksichten haben hier nicht mit gesprochen. Aehnliche Grundsätze finden sich allerwärts in Deutschland, weil der allgemeine Verkehr und die öffentliche Ordnung unverkennbar leiden würden, wenn Jeder seine Baulichkeiten hinsetzen dürfte, wo es ihm beliebt. Deshalb liegt im §. 1 kein unberechtigter Eingriff in die verfassungsgemäße (VU. Art. 9) Unverletzlichkeit des Eigenthums vor, weil entgegengesetzten Falles es vorkommen könnte, daß Bauwerke mit unzureichendem Zugange oder an Orten entstehen, deren Ueberwachung der Behörde unüberwindliche Schwierigkeiten bereitet, sodaß ein Schutz ihrer Bewohner oder deren Rettung in Unglücksfällen fast unmöglich sein würde. — Ueber den einschlagenden Rechtszustand im übrigen Deutschland vergl. man: Baden (G. v. 20. Febr. 1868 §. 7), Bayern (BO. §. 62 u. P. StrGB. Art. 102), Braunschweig (BO. §. 19), Bremen (BO. §§. 15. 59), Hamburg (BO. §. 103), Hessen (BO. Art. 4, 29 ff.), Oldenburg (BO. Art. 12), Sachsen (BO. [St.] §. 5, [D.] §§. 6—9), S.-Gotha (BO. §. 3), S.-Weimar (V. v. 7. Juli 1881 §. 1), Württemberg (BO. Art. 21), sowie für Elsaß-Lothringen (G. v. 16. Sept. 1807 Art. 53 u. v. 4. Mai 1864 Art. 1, 2). Die Abweichung von dem bisherigen Rechtszustande gemäß f. BO. §. 26 mit PV. v. 12. März 1860 §. 4 sind erheblich, aber theilweise durch G. v. 2. Juli 1875 veranlaßt.

2) Mithin sind Ausnahmen zulässig, wegen deren Bewilligung §. 42

Die Straßenfronten[5]) der Gebäude müssen in der Baufluchtlinie[6]) oder parallel[7]) derselben errichtet[8]) werden. Soll

---

maßgebend ist. Das Ausnahmerecht ist indeß durch G. v. 2. Juli 1875 §. 12 mit Berliner OSt. v. 8. Okt. 1875 §§. 1, 2 begrenzt, d. h. es darf zwar die Anlage von Häuserkomplexen in Höfen und der Anbau in solchen gestattet werden, vorausgesetzt, daß letztere einen Ausgang nach öffentlichen Straßen haben, so daß die zu errichtenden Baulichkeiten wenigstens mittelbar an öffentlichen Straßen liegen, jedoch nur bis 50 m Grundstückstiefe. Dagegen ist die Polizei nicht befugt, selbstständig von den Einschränkungen des a. G. §. 12 mit OSt. §. 1 zu entbinden, also die Errichtung von Wohngebäuden zu gestatten, die nach öffentlichen, aber noch unregulirten Straßen einen Ausgang haben. Hierzu ist vielmehr Genehmigung der städtischen Bauverwaltung nöthig. OSt. §. 2. Man sehe außerdem OSt. v. 7. März 1877 (b. Jäschke Preuß. Baupolizeigesetze, V. Auflage, Berlin 1882, S. 305).

3) Dies genügt nicht. Vielmehr muß diese Straße auch gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Orts für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sein, nach G. v. 2. Juli 1875 §. 12 mit OSt. §§. 1, 2. — Handelt es sich um den Bau eines Grundstücks, dessen einer Giebel an eine neuprojektirte, aber noch nicht regulirte Straße zu stehen kommen würde, so darf zwar nicht der Bau, wohl aber das Anlegen von Ausgängen nach jener erst künftigen Straße versagt werden. M. s. unten §. 28 Anm. 2.

4) Dies ist gemeinüblich. Man vergl. meine Grundzüge der Baurechts- und Baupolizeiwissenschaften S. 136 ff., sowie Handbuch der Baukunde S. 353. S. a. Bayern (BO. §. 1).

4) Dadurch soll nur das Ueberschreiten der Baulinie nach der Straße zu verhindert werden.

5) Mithin dürfen Giebelwände nach der Straße nicht genehmigt werden, wohl aber Nebengebäude.

6) Dieselbe kann von der Straßenfluchtlinie verschieden sein und hinter dieselbe zurückweichen nach G. v. 8. Juli 1875 §. 1 Abs. 4. Uebrigens hat nur das Vorrücken ganzer Bauwerke nach der Straßenfluchtlinie verhindert werden sollen. Wegen des Vorbauens von Grundstückstheilen vergl. unten S. 57 §. 12.

7) Baulichkeiten, die schräg zur Straße stehen würden, sind also zu untersagen. Dies gilt auch anderwärts, z. B. Bayern (BO. §. 1 Abs. 5). Es kann dies allerdings zur Folge haben, daß in gewissen Straßen die Zimmer theilweise nicht rechtwinklig ausfallen.

8) Das Aufführen von Bauten in einer gewissen Entfernung hinter die Baufluchtlinie ist mithin zulässig, abweichend z. B. von Baden

die Bebauung in einer Tiefe[9]) von mehr als 30 m[10]) von der Baufluchtlinie[11]) ab geschehen, so müssen alle hinteren

---

(G. v. 20. Febr. 1868 §. 7 Abs. 2), Bayern (BO. §§. 1, 62), Württemberg (BO. Art. 21 u. Vollz. V. §§. 18—20), welche das Zurücktreten hinter die Baulinie nur ausnahmsweise bei Uebereinstimmung mit der Umgebung zulassen. Auf welche Entfernung sich die Herrschaft der Baulinie erstreckt, darüber hat die Bau-Ordnung keine Bestimmung getroffen, sodaß Bauten selbst in solcher Nähe zur Baulinie aufgeführt werden könnten, welche für eine entsprechende Bauführung an der Baulinie selbst den erforderlichen Raum nicht mehr übrig läßt. Da solches unter Umständen zur Verunstaltung von Straßen führt, erscheint aus der Natur der Sache keineswegs die Bestimmung des Entfernungsmaßes, in welchem das Zurückrücken zu erfolgen hat, dem freien Belieben des Bauherrn überlassen, sondern von dem Einfluß der Polizei abhängig zu sein.

9) Nicht die Tiefe des zu bebauenden Grundstücks, sondern die Tiefe der Bebauungsfläche ist maßgebend, sodaß die Entfernung zwischen Baulinie und derjenigen Linie zu messen ist, welche mit der äußersten Kante des Bauwerks zusammenfällt. Liegt hinter der letzteren noch ein unbebauter Raum, so ist derselbe von der Berechnung auszuschließen, und zwar ohne Unterschied, ob er zu Gartenanlagen verwendet oder wüst liegt. Seine Benutzung zu Wirthschafts- oder gewerblichen Zwecken kann jedoch der Polizei das Recht geben, eine Durchfahrt nach jenem Raum zu verlangen, sobald die Voraussetzungen des ALR. II. 17 §. 10 vorliegen, d. h. das Interesse der öffentlichen Ordnung, Ruhe und Sicherheit die Anlage einer Durchfahrt erheischt, was z. B. bei einer Benutzung zum Holzplatz der Fall sein könnte. Eine desfallsige Verfügung wäre indeß anfechtbar, sobald sie blos auf nachweisbarer Willkür beruht. Mithin enthält das neue Recht eine Erleichterung gegen das bestandene, da dort Durchfahrten durch Quergebäude schon verlangt wurden, so oft sich hinter denselben zu Wirthschaftszwecken bestimmte Flächen (Höfe) befanden; während das gleiche Verlangen schon damals gesetzwidrig war, wenn die hinteren Flächen lediglich zu Gartenanlagen dienten. Vergl. Erk. d. II. Sen. d. OVG. v. 28. Juli 1886 und v. 7. Februar 1887.

10) Nach älterem Recht (s. BO. §. 26) erst mit 31,4 m, so daß eine Einschränkung des Maaßes eingetreten ist.

11) Bei Baulichkeiten, welche hinter die Baulinie zu stehen kommen, ist der zwischen Baulinie und Vorderkante des Bauwerks liegen gebliebene freie Raum mitzurechnen. Wird derselbe als Vorgarten benutzt, so muß durch denselben ein freier Fahrweg von 2,30 m Breite angelegt

Gebäude und Seitenflügel mittelst einer Zufahrt[12]) von mindestens 2,30 m lichter Breite oder einer durch die vorliegenden Gebäude führenden Durchfahrt[13]) von durchweg[14]) 2,80 m[15]) lichter Höhe und 2,30 m lichter Breite mit der Straße in Verbindung gebracht[16]) und in allen ihren Theilen bis auf eine Entfernung von 20 m in gerader Linie gemessen, zugänglich gemacht werden.[17])

Für Grundstücke, welche nicht unmittelbar[18]) an öffentliche Straßen grenzen, oder welche hinter der Bauflucht mehr als 1 : 20 ansteigen,[19]) oder welche auf eine größere Tiefe

---

werden. Die Gebäude bedürfen dagegen einer Durchfahrt nur, wenn die Entfernung zwischen Vorder- und Hinterwand mehr als 20 m beträgt.

12) Gegen früher (s. BO. §. 26) eine Erleichterung, weil früher die Breite der Zufahrt mindestens 5,97 m betragen und mit zunehmender Grundstückstiefe sich bis 7,54 m erweitern mußte, falls nicht Ausweicheplätze angelegt wurden.

13) Durch Quergebäude sind solche also erst nöthig, wenn, von deren Vorderkante ab gerechnet, mehr als 30 m mit Baulichkeiten besetzt sind.

14) d. h. mindestens, weil die Behörde zu hindern keinen vernünftigen Anlaß hat, daß die Durchfahrt sich allmählich noch erweitere.

15) Dieselbe mußte nach V. v. 12. März 1860 früher sogar 2,83 m bezw. 2,51 m betragen. Anderwärts gelten abweichende Forderungen, z. B. Bayern (BO. §. 60) 2,70 m, bezw. 2,40 m, und macht Beschaffenheit sowie Ausnutzungsart der Rückgebäude einen Unterschied.

16) Es genügt, daß die hinteren Baulichkeiten mit der Vorderfront an einem von der Straße aus durch eine Zufahrt zugänglichen Hofe liegen, sobald solche nur nicht tiefer als 20 m bezw. 18 m sind.

17) Eine Befreiung wird danach unzulässig, so daß Baulichkeiten von mehr als 20 m Tiefe nicht gestattet sind, mithin in Höfen Säle oder Theater, welche oft mehr als diese Tiefe beanspruchen, nicht würden angelegt werden können. Vergl. jedoch §. 2 Abs. 2.

18) Hierdurch soll vorgebeugt werden, daß in tiefen Grundstücken mehrere selbstständige Gebäude errichtet und dadurch gewissermaßen Privatstraßen eigenmächtig geschaffen werden. Eine Bebauung nach Art des Grundstücks Königgrätzerstr. 46 bedarf also in der Zukunft übereinstimmender Genehmigung der Baupolizei und des Magistrats.

19) Damit sollte die Bek. d. Pol.-Präs. u. Mag. v. 24. Dez. 1874 (ABl. 1875 S. 16) ersetzt werden. Im Wortlaut ist diese Bestim-

als 50 m mit Gebäuden besetzt[20]) werden sollen, ist die Bauerlaubniß nur im Einverständniß[21]) der Baupolizeibehörde mit der städtischen Straßenbaupolizei und dem Magistrat zu ertheilen.

§. 2.

Zulässige Bebauung der Grundstücke.[1]) Hofraum.[2])

Bisher nicht bebaute[3]) Grundstücke dürfen bis auf zwei Drittel,[4]) bei Veröffentlichung dieser Bau-Polizei-Ordnung

---

mung neu und fand in anderen Baurechten bisher keine Anwendung. Absicht ist, die Bebauung schwer zugänglicher Grundstücke thunlichst zu verhüten.

20) Dies ist nicht so zu verstehen, als ob die ganze Flucht Baulichkeiten enthalten müsse, sondern daß eine zwischen Bauflucht und der Linie, in welche der hinterste Mauertheil des letzten Bauwerks fällt, gezogene gerade Linie nicht mehr als 50 m mißt. Solches folgt schon aus den Vorschriften über die Hofräume im §. 2. Durch diese Neuerung soll der eigenmächtigen Anlage von Privatstraßen vorgebeugt werden, wie solche vielfach z. B. Thiergartenstr. 6 entstanden. Sie stützt sich deshalb auf §. 1 Abs. 4 des G. v. 2. Juli 1875, welches zwar baupolizeiliche Vorschriften nicht enthält, indeß das Recht des Grundbesitzers, hinter der Fluchtlinie zurückzutreten, so viel ihm beliebt, beeinträchtigt, soweit es zur Umgehung führt.

21) War früher nicht erforderlich (s. BO. §. 26). Ist dies Einverständniß nicht erreichbar, so kann gegen die versagende Behörde im Verwaltungsstreitverfahren geklagt werden.

1) Gegen den bisherigen Rechtszustand, wie solchen s. BO. §. 27 durch Zulassen von 5,34 m langen und breiten Minimalhöfen bei unbegrenzter Höhe der Hofgebäude ermöglichte, gelangt die BO. zu sehr einschneidenden und scheinbar harten Ergebnissen, welche zwar zweifellos in gesundheitspolizeilicher Hinsicht eine Besserung bringen, aber durch keine anderen positiven gesetzlichen Vorschriften als ALR. I. 8 §. 66 mit II. 17 §. 10 gestützt werden. Dagegen besteht das Beschränken der Bebauung auf bestimmte Grundstückstheile in Deutschland schon in S.-Gotha (BO. §. 5) auf $^2/_3$, Anhalt (BO. §. 27), Braunschweig (BO. §. 26) auf $^1/_4$. In Verfolg der Neuerungen werden vielleicht vereinzelt Verluste eintreten, deren Größe und Andauer indeß jedenfalls überschätzt werden. Ob sich solche im Wege der Entschädigungs-

klage aus VU. Art. 9 wieder einbringen lassen, ist mindestens unwahrscheinlich, weil Niemand sein Eigenthum zur Herstellung gemeingefährlicher Einrichtungen benutzen darf. Ob Gefahren für die allgemeine Gesundheit aus einer den bisherigen Umfang übersteigenden Ausnutzung drohen, hat die Polizei zu beurtheilen. M. s. Erk. d. RG. II. Straffen. v. 19. Okt. 1886 u. OVG. v. 19. Sept. 1883. Thatsächlich wird aber blos der vermehrten Ausnutzung entgegengetreten. Die vor Erscheinen der BO. bereits bebauten Grundstücke sind im bisherigen Umfange weiter benutzbar. Dagegen ist allerdings nicht zu verkennen, daß, insofern die Satzung in tiefeinschneidender Weise auf den Werth der Berliner Grundstücke einwirkt und das materielle Recht berührt, versucht werden wird, darin einen Verstoß gegen VU. Art. 9, 62, 63 sowie in weiterem Verfolge einen Ersatzanspruch zu begründen. Für ein Obsiegen bietet die bisherige Rechtssprechung auf diesem Gebiete keine günstigen Aussichten. Die diesbezüglichen Bestimmungen d. BO. in anderen deutschen Staaten weichen unter sich und hiervon wesentlich ab und sind vielfach noch schärfer. M. s. Bayern (BO. §§. 58, 59), Bremen (BO. §. 112), Hamburg (BO. §. 41), Hessen (BO. Art. 37), Sachsen (BO. [St.] §. 15 [D.], §. 12), S.-Gotha (§. 5), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 7 Nr. 1).

2) Solcher soll nicht blos wirthschaftlichen Zwecken dienen, sondern namentlich die Zuführung von Licht und Luft nach denjenigen Gelassen vermitteln, welche der Straße abwärts gelegen sind. Mithin walten hier überwiegend gesundheitspolizeiliche Gesichtspunkte ob. M. s. meine Grundzüge S. 145.

3) d. h. mit Wohngebäuden von mindestens 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß noch nicht besetzt gewesenen. M. vergl. S. 31 Abs. 6. Die vorhandenen Baulichkeiten brauchten nicht durchweg zu Wohnzwecken benutzt zu sein; vielmehr genügt die theilweise Benutzung dazu, indem nur vorgebeugt werden sollte, daß bisher ausschließlich anderen Zwecken dienende Grundstücke zur allgemeinen Gefahr für Wohnzwecke eingerichtet würden. Baulichkeiten untergeordneter Bedeutung im Sinne §. 3 Abs. 2 bleiben außer Betracht.

4) Beschränkung in diesem Umfang kennt bereits S.-Gotha (BO. §. 5) auf $^3/_4$ Anhalt (BO. §. 27), Braunschweig (BO. §. 26). Ueberwiegend hat jedoch die Größe der Hofräume sich in den einzelnen Fällen nach ihrem Zweck, den umgebenden Gebäuden den nöthigen Licht- und Luftzutritt zu ermöglichen, sowie für Feuerlösch- und Rettungsanstalten den erforderlichen Raum zu gewähren, zu richten, und ist bald der Polizei-Behörde für die einzelnen Fälle, z. B. Sachsen (BO. [St.] §. 15, [D.] §. 12), bald besonderen Lokal-Polizei-Reglements, z. B. Hessen (BO. Art. 37) die Bezifferung der Maße vorbehalten, bald soll die Größe in

bereits bebaute[5]) Grundstücke bis auf drei Viertel ihrer Grundfläche bebaut bezw. wieder bebaut werden.

Die Bebauung muß durch Höfe von mindestens 60 qm[6]) Grundfläche, deren geringste Abmessung 6 m[7]) beträgt, derart

---

gewissem Verhältnisse zum Umfange und der Höhe der daran belegenen Baulichkeiten stehen, z. B. Bayern (BO. §. 59), Hamburg (BO. §. 41). In Hamburg hat z. B. die Hofbreite in den Vororten mindestens der Höhe des betreffenden Gebäudes gleichzukommen, in der Stadt zwei Dritttheile derselben zu betragen. Jedenfalls stimmt man allerwärts darin überein, daß die bisherigen Hofflächen mit Zunahme der Gewohnheit des Höherbauens ihren bestimmungsgemäßen Zweck nicht mehr erreichen, also eine Aenderung geboten war. Was namentlich Berlin anlangt, so mögen bei der früheren Bauweise und Höhe, welche die zum Abbruch gelangenden Häuser zeigen, Höfe von 5,34 m Länge und Breite genügenden Luftzutritt ermöglicht haben. Sobald mehr als doppelt so hoch gebaut wurde, erwiesen sie sich unzureichend. Eine Aenderung war somit unbedingt geboten. Allerdings steht nicht fest, ob die Bezifferung die richtige und bedingungslos nothwendige war.

5) Daß für diese ein geringerer Flächenraum der Bebauung entzogen, geschah lediglich aus Billigkeitsrücksichten, und nicht etwa, weil man jene Minderflächen für völlig ausreichend erachtete. Man glaubte eben nur die Forderung der öffentlichen Gesundheitspflege thunlichst dort einschränken zu sollen, wo eine Mehrforderung leicht die Vermögensverhältnisse der betroffenen Grundstücksbesitzer allzu tief berühren, und denkbarerweise deren vermögensrechtlichen Fortbestand in Frage setzen konnte. Denn es liegt auf der Hand, daß ein Grundstück im Werthe um so mehr verliert, als die Ausnutzungsmöglichkeit wegfällt. Deshalb liegt keine Ungerechtigkeit vor, daß für bebaute und unbebaute Grundstücke verschiedene Grundsätze gelten. Unbebaut sind meist blos die Grundstücke in Stadtgegenden, welche der Bebauung erst erschlossen, also aus unfruchtbarem Sandboden zu Bauland werden. Es fehlt jeder Grund, warum hier die Rücksichten für die Gesundheit der einzunehmenden Bewohner nicht voll und ganz geübt werden sollten.

6) Nach älterem Recht genügten bereits 28,51 qm. (s. BO. §. 27), anderwärts sogar noch weniger, z. B. Schwarzburg-R. (BO. §. 56), S.-Weimar (Min.-V. v. 6. Juli 1881 §. 7 Nr. 1) schon 25 qm. Doch ist es selbstredend, daß derarte Höfe ihren Zweck nicht erfüllen.

7) Früher 5,34 m; anderwärts noch weniger, z. B. Hamburg (BO. §. 41) 3,50 m, Schwarzburg-R. (BO. §. 56) 3 m. Danach können die Höfe rechteckig und brauchen nicht quadratisch zu sein. Die Form liegt

unterbrochen werden, daß die zwischen[8]) den Höfen liegenden Gebäudetheile — sofern nicht besondere Umstände Ausnahmen begründen[9]) — eine Tiefe von höchstens 18 m[10]) aufweisen. Auf Eckgrundstücken ist für den vordersten[11]) Hof eine Ermäßigung auf 40 qm Grundfläche bei mindestens 6 m geringster Abmessung zulässig. Hierbei gilt jedoch die Beschränkung, daß ein vorhandener Hof nicht unter das Maß von 60 qm verkleinert werden darf.[12])

Grundstücke, welche bei Veröffentlichung dieser Bau-Polizei-Ordnung bereits auf mehr als drei Viertel ihrer Grundfläche bebaut sind[12a]), dürfen auf einer gleich großen

---

jedoch nicht im Belieben des Bauherrn, bestimmt sich vielmehr nach Art und Höhe der an ihnen liegenden Baulichkeiten, gemäß §. 3b.

8) Hier sind Quergebäude, deren beide Fronten an verschiedenen Höfen liegen, gemeint, weil andernfalls „an" gebraucht sein würde. Man könnte allerdings annehmen, daß ein in die Mitte der Fläche gesetztes, an allen Seiten zugängliches Bauwerk gleichfalls an keiner Front mehr als 18 m messen dürfe, was indeß schwerlich gemeint ist.

9) Ob die vorliegenden Umstände eine Ausnahme genügend begründen, hängt lediglich von Beurtheilung der Bau-Polizei-Behörde bezw. des zuständigen Bezirksausschusses ab. M. vergl. §. 42.

10) Diese Einschränkung der hofwärts belegenen Bauwerke ist neu und lästig, weil sie die Anlegung von Vergnügungs- oder Versammlungslokalen erheblich erschwert. Sie kann sich auch nicht auf die Satzungen und Erfahrungen anderer Staaten stützen.

11) Wenn ein Grundstück an 2 Ecken liegt, wie z. B. das Continental-Hôtel an der Dorotheen- und Georgenstraße, dürfen dann 2 Höfe auf je 40 qm ermäßigt werden? Scheinbar ja, denn man wollte die Bebauung der Eckgrundstücke deshalb erleichtern, weil die Mehrzahl ihrer Räume von der Straße her Licht bekommt, also verhältnißmäßig wenige, welche noch dazu überwiegend für Nebenzwecke gebraucht zu sein pflegen, nur auf Hoflicht angewiesen sind.

12) Die Ermäßigung ist also zu versagen, wenn der frühere Hof bereits größer war. Dies ist jedoch nicht so zu verstehen, daß Höfe, welche früher zwischen 40—60 qm Flächeninhalt hatten, also 40 überstiegen, nunmehr ausnahmslos 60 qm zu erhalten hätten. Vielmehr darf der neue Hof zwar unter 60 qm bleiben, muß jedoch 40 qm übersteigen, nämlich seine frühere Größe behalten.

12a) Richtiger waren, wie S. 31 Abs. 6, da durch vorzeitiges Abbrechen diese Vergünstigung nicht verloren werden soll.

Grundfläche wieder bebaut werden,[13]) wenn hinsichtlich der Höhe der Gebäude die im §. 3 unter c gegebenen Bestimmungen befolgt[14]) werden, und die Bebauung in der im Absatz 2 beschriebenen Art durch Höfe von mindestens 6 m kleinster Abmessung unterbrochen wird. Etwa vorhandene größere Höfe dürfen nur verkleinert werden, wenn sie mehr als 60 qm Grundfläche haben.[15]) Eine Einschränkung bis auf dieses Maß ist alsdann zulässig.[16])

---

13) Hierdurch sollte eine Schädigung der Grundstücksbesitzer in alten Stadttheilen vermieden werden, indem ihnen die Möglichkeit zur Ausnutzung der früheren Bebauungsfläche durch Wiederbesetzen mit Baulichkeiten verblieb. Dagegen ist die Polizei gemäß ALR. I. 8. §. 67 mit II. 17 §. 10 ebenso berechtigt wie verpflichtet, alle Baulichkeiten zu verhindern, welche in ihrem Erfolge zu einer Schädigung oder Gefahr werden würden. Indem sie dieser Pflicht genügt, verletzt sie keineswegs bestehende Sonderrechte, verstößt namentlich nicht gegen VU. Art. 9 und schafft deshalb noch weniger eine Grundlage zu Schadensklagen gegen die Stadtgemeinde. Anderer Ansicht ist Parey, Kommentar S. 42. Derselbe übersieht indeß ALR. I. 8 §. 67, sowie daß die BO. nichts weiteres thut, als daß sie die Grundsätze aufstellt, nach welchen die eingehenden Baugesuche künftig Erledigung finden werden, um zu verhindern, daß mit dem Personalwechsel innerhalb der zuständigen Behörde auch die Erledigungsweise sich ändert, damit aber eine unheilsame Unsicherheit auf dem Gebiete des Bauwesens sich entwickelt. Etwaige auf Grund der beregten Gegenansicht anzustrengende Schadensersatzklagen dürften um so weniger zu einem Obsiegen der Kläger und Unterliegen der Stadtgemeinde führen, als das RG. bereits wiederholt sich zum Rechtsgrundsatze bekannt hat, daß der Eigenthümer keine Ausnutzungsart zu wählen befugt sei, welche sich zur öffentlichen Gefahr gestaltet. Dazu tritt, daß die Beschränkung des Eigenthümers, bei Ausnutzung seines Grundstücks durch Bauwerke sich dem obrigkeitlichen Urtheile über deren Gefahrlosigkeit unterwerfen zu müssen, sich bereits auf ALR. I. 8 §. 67 stützt und keineswegs durch die BO. erst neu geschaffen ist.

14) Sie darf also 14 m nur bedingt übersteigen. Vergl. hierzu S. 38 §. 3 Anm. 24—28.

15) Kleinere müssen also ihre bisherige Größe, brauchen jedoch nicht die bisherige Form zu behalten. Vergl. S. 28 Anm. 12.

16) Jedoch nur unter der Voraussetzung, daß gleichwohl die frühere unbebaute Fläche fernerhin durch Bauwerke unbesetzt bleibe. Ob diese

Auf bereits bebauten Grundstücken von weniger als 15 m Tiefe hinter der Baufluchtlinie[17]) darf bei ihrer Wiederbebauung von der Anlage eines Hofes abgesehen werden, wenn die vorliegende Straße mindestens ebenso breit ist, als das zu errichtende Gebäude hoch werden soll und alle zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmten Räume Luft und Licht unmittelbar und ausschließlich[18]) von der Straße her in solchem Maße erhalten, daß die Größe der im Lichten gemessenen Fensterflächen mindestens ein Siebentel der Grundfläche des zugehörigen Raumes erreicht, wenn endlich alle vorübergehend benutzten Räume[19]) Licht und Luft von einem ausreichend gelüfteten Lichtschachte von den im

---

Fläche mit Baulichkeiten untergeordneter Bedeutung im Sinne §. 3b Abs. 2 theilweise besetzt werden darf, ist zwar zweifelhaft, gleichwohl indeß zu bejahen. Denn dem Erforderniß, daß Flächen freizulassen, lagen ausschließlich gesundheitspolizeiche Erwägungen zu Grunde, nämlich genügenden Licht- und Luftzutritt in die Räume zu sichern, was Baulichkeiten der gedachten Art nur wenig hindern. Anderwärts ist bereits derarte Befugniß ausgesprochen, z. B. Hamburg (BO. §. 36 Abs. 4).

17) Für so beschaffene Grundstücke fehlte in der früheren BO. vielfach die Bebauungsfähigkeit, da von einer Hofanlage nur bei Eckgrundstücken entbunden werden durfte (s. BO. §. 27), mithin Baulichkeiten in der Straßenmitte höchstens 9,66 m Tiefe erhalten konnten, also höchst unzweckmäßig ausfallen mußten. Derarte Grundstücke sind jedoch im Stadtinnern vielfach vorhanden, z. B. Waisenstraße, an der Marien- und Nicolaikirche. Künftig ist deren Bebauung also bis zur Höhe der Straßenbreite zuzulassen, und muß die Benutzung ihrer Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen gestattet werden, sofern die Fensterfläche jedes Raumes mindestens $1/7$ seiner Grundfläche ausmacht. Daß die Größe der Fensterfläche und Grundfläche in ein gewisses Verhältniß zu einander gesetzt sind, ist sachgemäß. Denn da diese Räume eben nur von einer Seite — von der Straße her — Licht erhalten, ihre Tiefe aber wechseln kann, wäre es sachwidrig, die Größe der Fensterflächen ziffermäßig zu bestimmen, diese der Grundfläche jedoch wechseln zu lassen.

18) Erkervorbauten oder gedeckte Altane sind danach unstatthaft.

19) Nämlich Bedürfnißanstalten, Badestuben, Flure, Korridore, während die Küchen zu den dauernd benutzten gerechnet zu werden scheinen. M. vergl. jedoch meine Erläuterung zu §. 37.

§. 37 unter b vorgeschriebenen Abmessungen empfangen.[20]) Grundstücke, welche nach Veröffentlichung dieser Bau-Polizei-Ordnung freihändig verkleinert werden, bleiben von einer solchen Vergünstigung unbedingt ausgeschlossen.[21])

Die Frontwände[22]) aller hinteren Gebäude und Seitenflügel, sowie die mit Fenstern versehenen Rückseiten der Vordergebäude müssen an einem den vorstehenden Bestimmungen entsprechenden Hofraum liegen.

Als bereits bebaut im Sinne der vorstehenden Bestimmungen sind alle diejenigen Grundstücke anzusehen, welche bei Veröffentlichung dieser Bau-Polizei-Ordnung[23]) mit Wohngebäuden[24]) von mindestens einem Stockwerk über dem Erdgeschoß[25]) besetzt waren.

---

20) Für Bedürfnißanstalten und Badestuben mindestens 10 qm bei 2 qm geringster Abmessung, für Flure und Korridore 6 qm bei 1,50 qm geringster Abmessung. Siehe unter §§. 15, 37b.

21) Ausnahmen sind mithin hier unzulässig. Die Bestimmung ist nicht ungerechtfertigt, da der Eigenthümer, welcher Grundstückstheile freihändig veräußert, sich die entsprechenden Nachtheile selbst zuzieht, während derjenige, welchem die Verkleinerung durch Zwangsenteignung zugefügt wird, in der entsprechend zu erhöhenden Entschädigungssumme noch keinen genügenden Ersatz erhält. Uebrigens gestaltet er sich zu einer Anwendung des Grundsatzes aus §. 41.

22) Für Giebelwände gilt dies nicht, sie dürfen vielmehr unmittelbar an andere Gebäude angrenzen. Siehe S. 42 §. 4 Anm. 2, 4.

23) Also am 23. Jan. 1887, nach Parey am 28. Januar 1887.

24) Wohngebäude sind keineswegs alle diejenigen Gebäude, welche zum dauernden Aufenthalte von Menschen dienen, z. B. Schulen, Werkstätten, Restaurants und dergleichen. Vielmehr kann von einem solchen da nicht geredet werden, wo es an Wohnräumen, d. h. an zum Bewohnen bestimmten oder benutzten Räumen gänzlich fehlt. Ausschließlich zum Gewerbebetriebe bestimmte Fabrik- und Geschäftsräume lassen sich aber niemals als Wohnungen bezeichnen, denn das bei dem Gewerbebetriebe beschäftigte Personal wohnt nicht in ihnen. So nach allgemeinem Sprachgebrauch und dem Erk. d. OVG. v. 10. Nov. 1881 und 28. Sept. 1882 (Entsch. VIII. 316; IX. 316). Da indeß eine mildere Auffassung für die Bauherren die günstigere sein würde, so ist anzunehmen, daß vorliegend alle Baulichkeiten, welche theilweise zum

Bei Feststellung des Umfangs der bisherigen Bebauung sind ausschließlich die Grundflächen derartiger Wohngebäude in Rechnung zu ziehen.[26])

Bei Feststellung der unbebaut zu lassenden Grundstückstheile werden die Grundflächen von Vorgärten jeder Art von der Gesammtfläche vorweg abgezogen,[27]) im Uebrigen aber die in Aussicht genommenen Baulichkeiten jeder Art ebenso wie diejenigen Theile der Grundfläche als bebaut in Rechnung gestellt, welche durch Vorbauten, Umgänge, Gallerien u. s. w. in den Stockwerken nach den Höfen zu überbaut[28]) oder durch Gesimsvorsprünge über 30 cm hinaus[29]) eingenommen sind.

---

dauernden Aufenthalte von Menschen benutzt waren, schon einen Befreiungsgrund abgeben werden. Vergl. S. 28 Anm. 12a.

25) Kellergeschosse bleiben mithin unberücksichtigt. So oft indeß durch spätere künstliche Erhöhung des Straßenniveaus ein früheres Erdgeschoß zu einem Kellergeschoß wurde, also seine ursprüngliche Eigenschaft wider den Willen des Eigenthümers verlor, wird sein Vorhandensein nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.

26) Nach dem Nachtrage vom 15. Januar 1887 muß dieser Zustand durch einen von einem vereideten Feldmesser gefertigten oder beglaubigten Lageplan nachgewiesen werden. Die Beglaubigung hat sich darauf zu erstrecken, daß die in der Berechnung als bebaut angegebenen Flächen mit Wohngebäuden von mindestens einem Stockwerk über dem Erdgeschoß besetzt sind. Mithin liegt die Auslegung dieser Satzung überwiegend in dem Urtheil der Feldmesser. M. s. unten §. 27.

27) Solches entspricht der Rechtsnatur der zwischen Bauflucht und Straßenflucht freizulassenden Flächen, indem solche zwar im Eigenthume und Benutzung des Grundstücksbesitzers verbleiben, dagegen die Bebaubarkeit verlieren und dazu bestimmt sind, bei zunehmendem Verkehr zur Straßenverbreiterung herangezogen zu werden. Mithin ist die Möglichkeit ihrer Trennung vom Grundstück vorhanden. Durch eine solche würde der Fall des §. 41 geschaffen werden. Um solches vorweg auszuschließen, machte sich die Vorschrift nöthig.

28) Vorbauten, Umgänge, Gallerien entziehen den darunter belegenen Flächen Licht und Luft in keinem geringeren Maaße als vollständige Gebäude auf gleicher Grundfläche, deshalb ist deren Einrechnen folgerichtig, obgleich neu.

29) Zwischen Gesimsvorsprüngen hofwärts und straßenwärts besteht

§. 3.

Höhe.[1])

Gebäude[1a]) dürfen[2]) in den Frontwänden stets 12 m[3])

---

also der Unterschied, daß erstere nur 30 cm, letztere 50 cm erreichen dürfen. Bei letzteren wird auch nur das etwaige Uebermaß (m. s. Anm. 8 zu §. 3), bei ersteren dagegen das volle Maß in Rechnung gebracht. Man wollte nämlich hofwärts jede Ueberschreitung thunlichst abschneiden.

1) Für ihre Festsetzung pflegen feuer- und gesundheitspolizeiliche Gesichtspunkte maßgebend zu sein. Würden die letzteren allein Ausschlag geben, so würde die Höhe der Gebäude an freien Plätzen uneingeschränkt zu bleiben haben. Da indeß die Rettungswerkzeuge nur bis zu einer bestimmten Höhe reichen, und die öffentliche Sicherheit nicht dulden darf, daß Personen in einer größeren Höhe wohnen, als in welcher ihnen noch Rettung gebracht werden kann, rechtfertigt sich auch die Höhenbeschränkung an öffentlichen Plätzen. Uebrigens ist eine solche in Deutschland ganz allgemein üblich. M. vergl. Anhalt (BO. §. 22), Bayern (BO. §§. 34—37), Braunschweig (BO. §. 21), Bremen (BO. §. 108), Hamburg (BO. §§. 24—27), Hessen (BO. Art. 31), Lübeck (BO. §. 57), Sachsen (BO. [St.] §. 16), Württemberg (BO. Art. 23 mit Vollz.-V. §. 21), sowie für Berlin fr. PV. v. 13. Juli 1865. Da ein Unterschied zwischen Privat- und öffentlichen Gebäuden nicht gemacht ist, müßten letztere innerhalb der Höchsthöhe liegen. Anderwärts, z. B. Braunschweig (BO. §. 20), Württemberg (BO. Art. 23), ist die Höchsthöhe für Kirchen ausgeschlossen, in Bayern (BO. §. 34) solche nur für Privatgebäude aufgestellt.

2) Mithin sind die Grundstücksbesitzer befugt, Baugenehmigung innerhalb dieser Maße zu verlangen. Sie haben also ein Klagerecht im Verwaltungsstreitverfahren, falls ihnen weitere Beschränkungen auferlegt werden sollen. — Wie innerhalb dieser Höhengrenzen die Ausnutzung erfolgen darf, s. unten §. 37. — Die Berechnungsgrundsätze s. Abs. 2.

3) Früher (PV. v. 13. Juli 1865) nur 8,16 m; 12 m Mindesthöhe, selbst in Straßen unter 12 m Breite, kennen z. B. schon Bayern (BO. §. 34), Bremen (BO. §. 108), 11 m S.-Weimar (a. a. O. §. 7 Nr. 2), während anderwärts die Gebäudehöhe, z. B. Hessen (BO. Art. 31), nicht um mehr wie 2 m oder (Braunschweig BO. §. 22, Württemberg OB. Art. 23) mehr als 4,5 m die Breite der Straße übersteigen darf. In Lübeck (BO. §. 57b) darf sie die anderthalbfache Straßenbreite betragen.

hoch und nicht höher als 22 m[4]) errichtet werden. Innerhalb dieser Grenzen gelten folgende[5]) Bestimmungen:

a) Gebäude an Straßen[6]) dürfen so hoch sein, als die Straße zwischen den Straßenfluchtlinien breit[7]) ist. Ueberschreitet die Ausladung des Dach- bezw. Hauptgesimses das Maß von 50 cm, so wird das Uebermaß bei der Ermittelung der zulässigen Höhe in Abzug gebracht.[8]) In Straßen, welche nur an einer Seite[9]) zum Anbau bestimmt sind, darf die Höhe

---

4) Eine ziffermäßig bestimmte Höchsthöhe kannte die frühere BO. nicht, eine solche ist auch nur vereinzelt üblich, z. B. Bayern (BO. §. 34) 22 m, Hamburg (BO. §. 24) 30 m, während überwiegend, z. B. Braunschweig (BO. §. 21), Württemberg (BO. Art. 23) deren Zulassung ortspolizeilichen Verfügungen vorbehalten, oder sie im Verhältniß der Straßenbreite, z. B. Anhalt (BO. §. 22), Bremen (BO. §. 108), bestimmt ist. Von maßgebendem Einfluß auf die Höchsthöhe ist nebenbei die Stockwerkszahl (§. 37) und die erforderliche Mindesthöhe der Wohnräume (§. 37).

5) Daneben üben die Vorschriften des §. 37 einschneidenden Einfluß.

6) Darunter sind jedoch auch diese an freien Plätzen einbegriffen. Den Gegensatz bilden die hinteren Gebäude und Seitenflügel unter b.

7) Dies gilt nur bei Straßen von mehr als 12 m Breite, weil bei engeren gleichwohl die Mindesthöhe 12 m betragen darf. Einschränkung auf die Straßenbreite kannte schon f. PB. v. 13. Juli 1865 §. 2 und findet sich vielfach, z. B. Anhalt (BO. §. 22), Bayern (BO. §. 34), Sachsen (BO. [St.] §. 16), Sachsen-Weimar (BO. §. 7 Nr. 2), während ein Ueberschreiten der Straßenbreite in Hessen (BO. Art. 31) um 2 m, Braunschweig (BO. §. 21) und Württemberg (BO. Art. 23) um 4,5 m, Bremen (BO. §. 108) sogar um 6 bezw. 8 m zulässig ist.

8) Dies ist so zu verstehen, daß wenn z. B. die Dachausladung 0,60 m, die Straßenbreite 13,50 m beträgt, die Gebäudehöhe nur 13,40 m betragen darf. Zweck der Bestimmung ist, Licht- und Luftzutritt in die Wohnräume zu ermöglichen. Es sind dieselben Erwägungen maßgebend gewesen, welche zur Berechnung §. 2 a. E. geführt haben.

9) Dahin gehören z. B. auch Friedrichsgracht, Kölln a/W., in denen die Spree an die Straße angrenzt und die an dem gegenüberliegenden Flußufer beginnende Straße einen anderen Namen führt. Da die beiderseitigen Baulinien mehr als 22 m entfernt sind, würde gleicher

bis 22 m betragen. Ist die Straßenbreite ungleich[10]) oder liegt ein Gebäude an mehreren Straßen,[11]) so ist, falls es nicht vorgezogen[12]) wird, die einzelnen Gebäudetheile in entsprechend verschiedener Höhe aufzuführen, ein einheitliches mittleres Höhenmaß für

---

Höhenbau zulässig sein, wenn beide Straßen denselben Namen führten. Damit ist die frühere Streitfrage beseitigt, ob die Breite eines dazwischen liegenden Flußbettes in die Straßenbreite einzumessen ist. Wie steht es indeß in den Fällen, wo, wie z. B. bei der Einmündung in die Friedrichstraße, von 2 gegenüberliegenden Häuserreihen eine zur Oranienburger- und eine zur Linienstraße gehört?

10) d. h. längs des aufzuführenden Gebäudes. Es soll keineswegs eine Abweichung vom allgemeinen Gebrauche, z. B. Anhalt (BO. §. 22), Braunschweig (BO. §. 21), Hamburg (BO. §. 26), Hessen (BO. Art. 31), Lübeck (BO. §. 57), geschaffen werden, so daß es nur darauf ankommt, ob vor dem fraglichen Bau die Straßenbreite wechselt. Wenn das Straßenniveau längs des Gebäudes ansteigt, z. B. Brunnenstraße, so ist, wie anderwärts, z. B. Hamburg (BO. §. 22), Braunschweig (BO. §. 21), Hessen (BO. Art. 31), Lübeck (BO. §. 57) auch hier die Durchschnittslage für die Höhe maßgebend. M. s. S. 40 Anm. 34.

11) Es braucht nicht blos Eckhäuser zu betreffen, sondern kann auch bei Grundstücken vorkommen, welche zwischen 2 Straßenfronten liegen, wie Belle-Alliance-Platz und Gitschinerstraße. Eine dem zu errichtenden Gebäude gegenüber einmündende Straße wird gemeinüblich, z. B. Hamburg (BO. §. 26), als nicht vorhanden angesehen, so daß die Verbindungslinie der Hausecken der beiden gegenüber liegenden Eckgebäude als die für die Messung der Straßenbreite maßgebende Linie anzusehen ist.

12) Der Bauherr hat die Wahl, ein einheitliches mittleres Höhenmaß für das ganze Gebäude einzuhalten, oder die einzelnen Gebäudetheile in entsprechend verschiedener Höhe aufzuführen, sodaß ihm nicht etwa aus Schönheitsrücksichten die letztere Bauart abgeschnitten werden darf. Anderwärts ist die mittlere Breite bedingungslos maßgebend, z. B. Anhalt (BO. §. 22), Braunschweig (BO. §. 21), Hessen (BO. Art. 31), Lübeck (BO. §. 57). — Früher (PV. v. 13. Juli 1865 §. 2) war bei Eckhäusern die Fronthöhe für beide Straßen nach der breiteren Straße zu bemessen, so daß insofern eine Einschränkung eingetreten ist. Bestimmend mag dafür der Umstand gewesen sein, daß öfters die lange Front in der engeren und eine sehr schmale nach der breiteren Straße lag, gleichwohl aber für das ganze Gebäude die zulässige Höhe der schmaleren Front gewählt wurde.

das ganze Gebäude festzustellen. Für Vordergebäude, welche ganz oder mit einzelnen Theilen [13]) hinter der Bauflucht zurückbleiben, kann ausnahmsweise [14]) ein entsprechend gesteigertes Höhenmaß [15]) zugelassen werden.

b) Hintere Gebäude und Seitenflügel dürfen in der Höhe [16]) die Ausdehnung des nothwendigen [17]) (§ 2)

---

13) Vorgesehen sind Fälle, wie z. B. die Klinik in der Artilleriestraße, daß der mittlere Gebäudetheil zurücktritt.

14) Die Bewilligung ist ein Recht, aber keine Pflicht der Behörde. Es liegt vielmehr ein Fall des §. 42 vor.

15) Die Steigerung beträgt, falls das ganze Gebäude zurücktritt die Breite zwischen Bauflucht- und Gebäudelinie. Hat nur ein theilweises Zurücktreten stattgefunden, so darf nur die mittlere Breite dem ganzen Gebäude oder die volle dem zurücktretenden Theile zugelegt werden.

16) Solche war früher unbeschränkt, sodaß die diesbezügliche Vorschrift allerdings tiefeinschneidende Wirkungen äußern wird. Bestimmend für sie war die Rücksicht, den Bewohnern der Hinterhäuser und Seitenflügel den zur Erhaltung der Gesundheit erforderlichen Luft- und Lichtzutritt zu verschaffen. Gerade die ärmere Bevölkerung, welche fast ausschließlich hier wohnt, benutzt meist denselben Raum gleichzeitig für Geschäftszwecke, wie zum Wohnen und Schlafen, so daß für die Lüftung nur beschränkte Zeit verbleibt. Dazu ist die Zahl der Zusammenwohnenden meist nicht unbedeutend, so daß nicht blos die ausgeathmete Luft, sondern auch die im Gewerbe sich entwickelnden Gerüche luftverderbend wirken. Hieraus erklärt sich, daß Krankheiten in Hofwohnungen unverhältnißmäßig häufiger als in Vorderwohnungen festgestellt sind. Dem sollte abgeholfen werden. Die erlassene Vorschrift ist also eine gesundheitspolizeiliche Maaßnahme, weshalb ihre Zulässigkeit aus ALR. I. 8 §§. 65—67 mit II. 17 §. 10 schwerlich mit Erfolg wird angegriffen werden können, während bereits in ihr eine Verfassungsverletzung abzuleiten versucht wurde, zumal das OVG. im Erk. v. 9. Mai 1881 (Entsch. VIII. 291) bereits ausgesprochen hat, daß die Bau-Polizei-Behörde keineswegs auf die Fälle des ALR. I. 8 §§. 78—80 beschränkt sei, wie irrthümlich angenommen wird.

17) Hieraus könnte gefolgert werden, daß auch bei Ueberschreiten der Mindesthöfe bei Bemessung der Gebäudehöhe nur die Größe eines Mindesthofes berücksichtigt werden dürfe. Hierzu liegt jedoch keine Veranlassung vor, vielmehr ist, entsprechend den Vorschriften für Vorder-

Hofraums vor ihnen um nicht mehr als 6 m [18]) überschreiten. Ist der Hofraum [19]) ungleich gestaltet, so tritt Durchschnittsberechnung ein. [20]) Diejenigen Theile der Seitenflügel, welche zu der im Vorderhause belegenen [21]) sogenannten „Berliner Stube" gehören, dürfen nebst einer sich an letztere unmittelbar anschließenden Hintertreppe die gleiche Höhe erhalten, wie das Vorderhaus [22]) selbst.

Baulichkeiten, welche bis zur obersten Dachkante die Höhe von 5 m nicht überschreiten und eine Grundfläche von nicht mehr als 40 qm haben, bleiben bei der Berechnung der zulässigen Höhe der Frontwände der hinteren Gebäude und Seitenflügel außer Betracht. [23])

---

gebäude, anzunehmen, daß die wirkliche und nicht die gesetzlich geringere Hofbreite entscheidet.

18) Auf diesen Zuschlag hat der Bauherr ein Recht. Selbstredend dürfen unter dessen Zurechnung 22 m nicht überschritten werden.

19) d. h. wechselt die Hofbreite längs des zu errichtenden Hofgebäudes. Vergl. S. 35 Anm. 11.

20) Der Bauherr hat somit hier kein Wahlrecht wie bei Vordergebäuden. Vergl. Anm. 12.

21) Da eine Ausnahmebestimmung aufgestellt ist, für welche lediglich Billigkeitsgründe maßgebend waren, so entzieht sich solche der Analogie. Wenn also z. B. in einem besonders langen, aber schmalen Hofe ein Quergebäude aufgeführt würde, dessen Höhe dieser des Vorderhauses gleichkommen dürfte, so wäre gleichwohl keine Berechtigung vorhanden, für den im Quergebäude belegenen, der Berliner Stube entsprechenden Raum die gleiche Höhenbegünstigung zu verlangen.

22) Auch die hofwärts belegene Hinterfront des Vorderhauses darf die für die Straßenfront zulässige Höhe erreichen, sodaß man nicht etwa mit derselben weiter herunterzugehen braucht. Solches folgt aus dem Gebrauche der Worte „Hintergebäude" und „Seitenflügel" als Gegensatz von „Vorderhaus". Welchen Einfluß dies für die Bewohnbarkeit der darin geschaffenen Räume hat, s. §. 37.

23) Es handelt sich hier um Baulichkeiten niederer Ordnung, wie Schuppen, Hofklosets, mit denen gemeinüblich die Höfe besetzt zu sein pflegen. Solches soll auch ferner zulässig bleiben. Darin liegt kein Widerspruch. Denn wegen der für sie vorgeschriebenen geringen Höhe ist eine

c) Bei einer Wiederbebauung von Grundstücken auf mehr als drei Viertel ihrer Grundfläche (vergl. §. 2 Abs. 3) darf die Höhe der zu errichtenden neuen Gebäude höchstens[24]) das Maß von 14 m erreichen, sofern sich nicht aus den unter a und b aufgeführten Vorschriften geringere Abmessungen ergeben.

Eine größere Höhe, über 14 m hinaus, welche jedoch die der abzubrechenden Gebäude nicht übersteigen darf,[25]) auch bezüglich der an der Straße liegenden Gebäude den Bestimmungen unter a genügen muß, ist unter der Bedingung[26]) statthaft, daß in solchen Gebäuden nur diejenigen vom Hofe Licht und Luft erhaltenden Räume zu dauerndem Aufenthalte[27]) von Menschen benutzt werden dürfen, deren

---

wesentliche Verhinderung des freien Luft- und Lichtzutritts nicht zu besorgen. Uebersteigt jedoch ihre Höhe 5 m oder ihre Grundfläche 40 qm, so kommt nicht etwa blos das Uebermaß, sondern die ganze Baulichkeit in Berechnung.

24) Man muß also unter 14 m noch zurückbleiben, wenn die Ausladung des Dach- bezw. Hauptgesimses 50 cm überschreitet, oder der Hofraum längs des zu errichtenden Hofgebäudes weniger als 8 m breit ist. Danach wird sich für Anwendung des zulässigen Höchstmaßes nur selten Gelegenheit bieten.

25) Danach ist das Pol.-Präs. also nicht befugt, bei einer Wiederbebauung von Grundstücken über 3/4 für Hofgebäude eine größere als die bestandene Höhe zuzulassen, sobald es sich um eine solche von mehr als 14 m handelt, während bis zu 14 m es völlig gleichgiltig ist, ob die abzubrechenden Gebäude die nämliche Höhe hatten.

26) Wird die Bedingung nicht erfüllt, so darf nur Räumung verlangt und die bedingungswidrige Benutzung im polizeilichen Zwangsverfahren verhindert, darf indeß nicht Abbruch des Gebäudes bis auf die zulässige Höhe auf Grund ALR. I. 8 §§. 71 u. 72 gefordert werden.

27) Der Ausdruck ist unbestimmt und macht eine irgend wie haltbare Abgrenzung unthunlich, wie das OVG. bereits wiederholt bemängelte, z. B. Entsch. VIII. 316. Sind Arbeitsstuben, Werkstätten, Restaurants, Küchen darunter einbegriffen, oder sollen nur die zu Wohn- und Schlafzwecken bestimmten Gelasse darunter verstanden sein? Die bisher übliche Handhabung, daß Kellergelasse, welche den für be-

Fußboden nicht tiefer[28]) als um das Maß der vorliegenden Hofbreite unter der Oberkante des Hauptgesimses bezw. der Attika des betreffenden Gebäudes oder eines andern auf demselben Grundstücke gegenüberstehenden höhern Gebäudes angeordnet werden.

d) Bei einer Wiederbebauung[29]) von Grundstücken, unter Einhaltung der für die Größe der Höfe und den

---

wohnbare Kellerräume gesetzten Vorschriften nicht entsprachen, noch zu Gewerbszwecken benutzt werden durften, läßt die erstere Annahme wahrscheinlich erscheinen. Auch der Sprachgebrauch in den anderweiten deutschen Bau-Ordnungen giebt keinen sicheren Anhalt für die Auslegung des Begriffs „dauernder Aufenthalt". Denn gemeinüblich wird unter gleichen Verhältnissen das Wort „Wohnung" gebraucht, z. B. Anhalt (BO. §§. 51—53), Bayern (BO. §§. 36, 43, 44, 68, 71, 93), Braunschweig (BO. §§. 44, 50—52), Bremen (BO. §§. 59, 110), Hamburg (BO. §§. 34—43), Lübeck (BO. §. 47), Sachsen (BO. [St.] §§. 17, 18, [D.] §. 41), Württemberg (BO. Art. 54 mit Vollz.-V. §. 53), welchem dann „Arbeitsstätte, Wirthschaftsgebäude" und ähnliche auf die Benutzung zu häuslichen oder gewerblichen Zwecken berechnete gegenübergesetzt werden. Danach scheinen gemeinüblich nur für die zum Wohnen und Schlafen benutzten Räume strengere Vorschriften in gesundheitlicher Beziehung beabsichtigt zu sein. Für Bremen stellt V. v. 25. Juli 1871 §. 13 den Begriff Wohngebäude dahin fest, daß darunter alle mit einer Wohnung versehenen Gebäude zu verstehen sind. Die zum täglichen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume bilden danach eine Gattung, welche in 2 Klassen, nämlich Wohnräume und Arbeitsräume, zerfällt. M. vergl. hierzu unten §. 37.

28) Mithin werden die 6 m Zuschlag über die Hofbreite nicht mitberücksichtigt, sobald es sich um das Bewohnen von Hofräumen in Gebäuden handelt, welche über 14 m hinaus gebaut sind. Dagegen ist diese Einschränkung unzulässig, sobald 14 m Höhe gemäß c Abs. 1 eingehalten sind.

29) Hier ist im Gegensatz von c der Fall behandelt, daß die Wiederbebauung nur bis auf 3/4 der Grundfläche geschieht, und dabei die neuen Mindesthöfe von 60 qm gebildet sind. Hier darf also das Gebäude bis zur Höhe von 22 m geführt werden, wenn es früher solche hatte, während nur 16 m erlaubt sein müßten, weil die Länge eines Mindesthofes von 60 qm bei 6 m geringster Abmessung nur 10 m beträgt, 10 + 6 aber 16 ausmachen.

Umfang der Bebauung im §. 2 Abs. 1 und 2 gegebenen Bestimmungen, darf die Errichtung neuer Gebäude bis zur früheren Höhe jedoch nicht über 22 m nachgelassen werden, wenn die Licht und Luft vom Hofe erhaltenden Räume der neuen Gebäude nur soweit zu dauerndem Aufenthalte von Menschen benutzt werden,[30]) als die Höhenlage ihrer Fußböden den Bestimmungen unter c bei Zulassung eines um 3 m über die Hofbreite hinausgehenden Maßes[31]) entspricht.

Unter Höhe der Gebäude[32]) wird in den vorstehenden Bestimmungen das Maß von Oberkante Bürgersteig, bez. Oberkante Hofpflaster dicht am Gebäude gemessen,[33]) bis zur Oberkante des Hauptgesimses, und wo eine Attika vorhanden ist, bis zu deren Oberkante mit der Maßgabe verstanden, daß bei geneigter Oberfläche des Bürgersteiges, bez. des Hofes in der Längsrichtung der betreffenden Frontwand die mittlere Höhenlage[34]) in Rechnung zu stellen ist.

---

30) Inhaltlich dieselbe Bedingung wie oben Anm. 26.

31) Hier wird also der halbe Zuschlag mit 3 m bewilligt, sodaß bei 10 m Hofbreite die oberen 13 m bewohnbar sind und nur die unteren 9 zu geschäftlichen Zwecken, z. B. Lagerräumen, Wagenschuppen, benutzbar bleiben. Der Unterschied gegen Anm. 28 rechtfertigt sich, weil mit dem größeren Luftraum die Möglichkeit zu freiem Licht- und Luftzutritt progressiv zunimmt.

32) Dies entspricht inhaltlich dem früheren Zustande, und ist gemeingebräuchlich, z. B. Anhalt (BO. §. 22), Bayern (BO. §. 34 a. E. mit BO. f. München §. 35), Braunschweig (BO. §. 21), Bremen (BO. §. 108), Hamburg (BO. §. 24), Württemberg (Vollz.-V. §. 21). Von der so gefundenen Höhe sind jedoch die Uebermaße der Dach- bezw. Gesimsausladungen abzuziehen, s. oben 34 Anm. 8.

33) Weicht von f. BO. §. 89 ab, da früher das Straßenniveau entschied, entspricht jedoch §. 37, Abs. 4, wo gleichfalls von umgebendem Erdboden die Rede ist. Anderwärts wird allerdings die Straßenoberfläche zu Grunde gelegt. S. die Citate Anm. 32.

34) Hier ist der Fall behandelt, daß das Gebäude an einer unebenen Straße liegt. Die dafür getroffene Abmessungsart ist gemeinüblich (man sehe oben Anm. 10), nur in Hamburg (BO. §. 24)

Oberhalb der zulässigen Fronthöhe dürfen die Dächer über eine in einem Winkel von 45 Grad[35]) zu der Front gedachte Luftlinie nicht hinausgehen. Wird der Aufbau von Thürmen, Giebeln, Dachluken u. s. w. auf einer an der Straße liegenden Frontwand über die zulässige Höhe hinaus beabsichtigt, so findet Durchschnittsberechnung[36]) für die Fronthöhe statt, jedoch dürfen die höheren Aufbauten die zulässige Durchschnittshöhe nicht um mehr als ein Fünftel derselben überschreiten und zusammen nicht mehr als ein Viertel der Gebäudefrontlänge, bezw. im Einzelnen nicht mehr als 5 m Breite einnehmen.

§. 4.

Entfernung zwischen Gebäuden.[1])

Zwischen allen nicht unmittelbar bei einander stehenden

wird vom Erdboden von der Mitte der höchstgelegenen Umfassungswand gemessen.

35) Nach s. PV. v. 13. Juli 1865 §. 4 war ein Winkel von 60 Grad zulässig, welcher auch jetzt noch anderwärts, z. B. Bremen (BO. §. 108), erlaubt ist.

36) Anderwärts, z. B. Hamburg (BO. §. 25, Nr. 2), dürfen lediglich als architektonische Zierrathe und nicht andern Zwecken dienende Thürmchen, Thurmhelme, kleine Kuppeln, Statuen, Vasen u. s. w. unbeschränkt, sowie Ausbauten für Dachfenster oder Luken in einer Breite von höchstens 1,50 m und in Zwischenräumen von mindestens 3 m zugelassen werden. Die Architekten werden deshalb mit der Neuerung, welche der Ausführung ihres Geschmacks enge Schranken zieht, wenig zufrieden sein. Ein stichhaltiger Grund für die Satzung ist nicht ersichtlich. Warum sollen die Baustile in der Entwicklung zurückgehalten werden? Gesundheitspolizeiliche Rücksichten haben hier nicht mitgesprochen, selbst in Sachsen, wo die medizinal-polizeilichen Gesichtspunkte die denkbar größte Beachtung finden, hat V. v. 30. August 1872 Ausnahmen gestattet, sobald die beabsichtigten Ausschmückungen völlig unbedenklich sind. Die einzelnen Maßziffern entbehren jeder sachlichen Unterlage, stützen sich namentlich weder auf erprobte Satzungen anderer Staaten, noch auf wissenschaftliche Urtheile aus medizinischen oder baukünstlerischen Kreisen. Eine Rückfrage bei der Akademie für Bauwesen hätte sicher zum Streichen des Schlußsatzes in §. 3 geführt.

1) Die Entfernungsgrenzen bestimmten s. BO. §. 29 und PV.

Gebäuden und allen unter einander nicht unmittelbar verbundenen Theilen desselben Gebäudes[2]) muß durchweg[3]) ein freier Raum bleiben:

von mindestens 2,50 m Breite, wenn die einander gegenüberliegenden Umfassungswände keine Oeffnungen haben, [4])

---

v. 12. März 1860. Die Bestimmung ist also weder neu noch verfassungswidrig, wie Parey a. a. O. meint. Sie bezieht sich auch nicht auf den Fall ALR. I. 8 §. 130. Uebrigens hat das f. Ob.-Trib. in judicando ausdrücklich ausgesprochen, daß §. 139 andere polizeiliche Vorschriften in Ansehung des von ihm betroffenen Gegenstandes zulasse. M. s. Erk. vom 14. Okt. 1862 (Str., Arch. XLVII. 93). Die einschlagenden Bestimmungen, aus denen die anderwärts giltigen Grundsätze erkennbar sind, finden sich für Anhalt (BO. §. 29), Baden (Forst G. §. 57ff.), Bayern (BO. §. 56), Braunschweig (BO. §. 26), Hamburg (BO. §. 36), Hessen (BO. Art. 37), Oldenburg (BO. [St.] Art. 21), Sachsen (BO. [St.] §. 12, [D.] §§. 9, 23), S.-Altenburg (BO. §. 20), S.-Weimar (Min.-V. v. 7. Juli 1881 §. 7, 5—8), Schwarzburg-R. (BO. §§. 21—28), Württemberg (BO. Art. 28 mit Vollz.-V. §. 23). Zweck der Vorschrift ist, die Ausbreitung eines ausgebrochenen Brandes thunlichst zu verhindern und das Feuer auf den Brandherd zu beschränken. Deshalb genügte es nicht, die Entfernung von der nachbarlichen Grenze zu bestimmen, sondern war auch eine zwischen verschiedenen selbstständigen Baulichkeiten auf dem nämlichen Grundstücke festzusetzen. Dagegen ist die frühere Unterscheidung zwischen feuergefährlichen und sonstigen Gebäuden gefallen lassen. M. vergl. §. 6 Abs. 3.

2) Die verschiedenen Gebäude eines Grundstücks dürfen unmittelbar an einander gebaut und die verschiedenen Theile, z. B. Vorder-, Seiten- und Quergebäude, unmittelbar verbunden werden, soweit dies selbstredend mit Rücksicht auf §. 2 ausführbar ist. Nur wo solches unthunlich oder unterblieben, tritt die Nothwendigkeit zum Einhalten der Entfernungen ein. Die in Verfolg dieser Vorschrift freibleibenden Flächen werden in die nach §. 2 unbebaut zu lassenden Grundflächen eingerechnet.

3) d. h. ohne durch Scheidungen abgeschnitten zu sein.

4) also Giebel gegen Giebel oder Giebel gegen Front grenzen, weil die Brandmauern das Weitergreifen des Feuers hindern. Früher genügten 2,51 m Entfernung nur, sofern die Länge der Giebel 7,54 m nicht überstieg.

von mindestens 6,00 m Breite,[5]) wenn Oeffnungen in jenen Wänden vorhanden sind.

Auch von offenen[6]) Nachbargrenzen sind[7]) Gebäude, welche an dieselben nicht unmittelbar herantreten, 2,50 m, bezw. 6 m weit entfernt zu halten.[8])

---

5) Nämlich die geringste Abmessung für Hofflächen. Früher genügten 5,34 m bei gewöhnlichen Gebäuden, während in der Nähe von Theatern und ähnlichen besonders feuergefährlichen (wozu nach Reskr. d. Kriegsministers v. 20. Juni 1857 u. v. 29. Okt. 1861 auch das Laboratorium der Artillerie gehörte) oder zur Aufbewahrung größerer Vorräthe leicht brennbarer Stoffe bestimmten Gebäuden dem Ermessen des Pol.-Präs. vorbehalten war, eine Entfernung von 15,10 m für die nachbarlich zu erbauenden Gebäude zu verlangen (nach f. BO. §. 29). Vergl. dazu Erk. d. OVG. v. 20. Juni 1878 (Entsch. IV. S. 357), welches auch für die neue Fassung zutrifft.

6) Anderenfalls würde der später bauende Nachbar sein Grundstück nicht bis unmittelbar an die Grenze bebauen dürfen, sondern die gebotene Trennfläche liegen lassen müssen, was von ihm nicht verlangt werden kann.

7) Ausnahmen sind danach unzulässig, während nach f. PV. v. 12. März 1860 solche bewilligt werden durften, wenn durch Vereinbarung der nachbarlichen Grundbesitzer sichergestellt war, daß der zwischen gegenüberliegenden, in geringerer Entfernung von der gemeinschaftlichen Grenze aufgeführten Gebäuden zweier Grundstücke befindliche, mindestens 5,34 m breite Raum auf die Gebäudedauer unbebaut bleibt. Der Grund für Aufgeben jenes Ausnahmerechts ist unklar, zumal solches anderwärts üblich ist, z. B. Hamburg (BO. §. 36), wo sogar die Bildung von Höfen durch Zusammenlegen von Theilen verschiedener aneinanderstoßender Grundstücke erlaubt ist, sofern deren Unbebaubarkeit grundbuchlich gesichert ist.

8) Bei Bauten unterhalb der Stadtbahnviadukte bestand nach einer PV. v. 12. Okt. 1881 die Ermächtigung für die Bau-Polizei-Behörde, von den die Entfernung zwischen Gebäuden auf ein und denselben Grundstücken regelnden Vorschriften der f. BO. §. 31 je nach Umständen abzusehen. Dieselbe gehört zu den durch Bek. v. 23. Jan. 1887 aufgehobenen. — Dagegen bleibt die PV. v. 16. Dez. 1880 über die Abwendung von Feuersgefahr von den in der Nähe von Eisenbahnen befindlichen Gebäuden (ABl. S. 471) dahin in Kraft:

§. 1. Gebäude und Gebäudetheile, welche weder von unverbrennbarem Material hergestellt, noch durch Rohrputz oder in sonstiger gleich wirksamer Weise gegen Entzündung durch Funken gesichert sind, sowie

§. 5.

Massive Wände.[1])

a. Im Allgemeinen.

Die Umfassungswände und die belasteten Wände der

---

ferner alle Oeffnungen in Gebäuden, welche nicht durch mindestens 1 cm starkes, nach allen Seiten hin fest eingemauertes Glas abgeschlossen sind, müssen von Eisenbahnen eine von der Mitte des nächstbelegenen Schienengeleises zu berechnende Entfernung von mindestens 4 m innehalten.

Für Gebäudetheile und Oeffnungen, welche unterhalb der Schienenoberkante liegen, tritt an Stelle des Entfernungsmaßes von 4 m ein solches von 5 m.

Gebäudetheile und Oeffnungen, welche mehr als 7 m oberhalb der Schienenoberkante liegen, sind den vorstehenden Beschränkungen nicht unterworfen.

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudetheilen, sowie die Anlage von Oeffnungen der gedachten Art über die in Abs. 1 und 2 bezeichneten Grenzen hinaus ist statthaft, wenn nach Lage der Verhältnisse auch bei geringerer Entfernung von der Mitte des nächsten Schienengeleises die Feuersgefahr für ausgeschlossen zu erachten ist.

§. 2. Die Abänderung bei der Anlage von Eisenbahnen bereits bestehender Gebäude und Oeffnungen, den Bestimmungen des §. 1 entsprechend, ist nur dann zu fordern, wenn überwiegende Gründe der Sicherheit die Aenderung erheischen.

§. 3. Auf die zum Betriebe einer Eisenbahn erforderlichen Gebäude findet die vorstehende Polizei-Verordnung keine Anwendung.

§. 4. Die Polizei-Verordnung über die Abwendung von Feuersgefahr bei den in der Nähe von Eisenbahnen befindlichen Gebäuden und lagernden Materialien v. 26. Febr. 1875 (ABl. S. 105) wird, soweit sie den Polizei-Bezirk der Stadt Berlin betrifft, aufgehoben.

1) Die große Bedeutung, welche die Beschaffenheit der Wände für das Weitertragen oder Einhalten der Brände hat, führte zu einer sorgfältigen Behandlung der — überwiegend feuerpolizeilichen — Vorschriften über die Beschaffenheit, welche solche unter den verschiedenen Voraussetzungen haben sollen, dies zeigen sämmtliche Bauordnungen. M. s. Anhalt (BO. §§. 35—39), Baden (BO. §§. 9—12), Bayern (BO. §§. 14—17), Braunschweig (BO. §§. 34—38), Bremen (BO. §§. 35—43), Hamburg (BO. §§. 17, 19, 22, 31), Hessen (BO.

Gebäude ebenso wie alle Vorbauten sind, soweit §§. 6 und 7 nicht Anderes[2]) bestimmen, massiv herzustellen.

Die Räume, in welchen nothwendige Treppen liegen (vergl. §. 14), müssen mit massiven, nur durch die erforderlichen Verbindungs- und Lichtöffnungen unterbrochenen Wänden umschlossen sein. Neben einander belegene Treppenräume dürfen durch keinerlei Oeffnungen mit einander in Verbindung stehen.[3])

Im Innern[4]) von Gebäuden muß mindestens auf je

Art. 42ff.), Lübeck (BO. §§. 18—22), Mecklenburg (BO. [St.] §. 1, [D.] §. 12), Oldenburg (BO. [St.] Art. 43—46, 51), Sachsen (BO. [St.] §. 30ff., [D.] §§. 27—34), S.-Altenburg (BO. §. 29 ff.), S.-Gotha (BO. §. 14ff.), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 7 Nr. 4, 8, 11), Schwarzburg (BO. Art. 20), Waldeck (BO. §§. 8—10, 13), Württemberg (BO. Art. 37 ff., 50 mit Vollz.-V. §§. 32—34), für Berlin (f. BO. §§. 32 ff., 40—45, 51 mit PV. v. 19. August 1866 über die Anwendung von Eisenkonstruktionen und PV. v. 23. Jan. 1860, die sämmtlich jetzt außer Kraft gesetzt sind. Die jetzigen Anforderungen stützen sich zumeist auf den heutigen Stand der technischen Erfahrung und die anderwärts gemachten Beobachtungen, so daß ihnen schwerlich im Einzelnen der Einwand des Nichtvorhandenseins der thatsächlichen Voraussetzungen wird entgegengesetzt werden können. Klagen im Verwaltungsstreitverfahren versprechen deshalb kaum einen günstigen Erfolg, zumal die verwaltungsrichterliche Prüfung (Erk. d. OVG. v. 14. Juni 1882, Entsch. VIII. S. 365) hinsichtlich ihrer materiellen Rechtsgiltigkeit eine äußerst beschränkte ist und die formelle Zulässigkeit sich auf ALR. I. 8 §. 66 mit II. 17 §. 10 zu stützen vermag. M. vergl. überdies Erk. d. OVG. v. 11. April 1877, 20. Juni 1878, 10. Febr. 1879, 23. Febr., 1. April, 10. Mai 1880, 22. Okt. 1883 in Entsch. II. 440; IV. 351; V. 350; VI. 300, 307, 314; X. 303. Neben feuerpolizeilichen haben indeß sicherheitspolizeiliche Erwägungen vorgewaltet, nämlich die Fürsorge für ein Vermindern der Einsturzgefahr in Folge Ueberlastung des Mauerwerks, deren Vorhandensein die beklagenswerthen Einsturzunfälle in Köln und anderwärts allgemein erkennbar gemacht haben.

2) d. h. Fachwerk oder Holzbau zulassen.

3) Zweck ist, zu verhindern, daß die zur Rettung bestimmten Treppen Feuer fangen, bezw. das in dem einen Treppenraum entstandene Feuer sich auf den anderen überträgt, und so die Benutzbarkeit der Treppen abgeschnitten wird. M. vergl. unten §. 14.

40 m Entfernung eine massive Brandmauer[5]) von durchweg nicht unter 25 cm Stärke in ganzer Tiefe durch alle Geschosse 20 cm über Dach geführt werden; Verbindungsöffnungen in denselben müssen in den Dachräumen mit eisernen, selbstthätig zufallenden Verschlußvorrichtungen versehen sein.

Ausnahmsweise kann von Herstellung solcher Brandmauern abgesehen werden, so weit und so lange der besondere Nutzungszweck eines Gebäudes dem Bestehen derselben widerstrebt.[6])

b. An Nachbargrenzen insbesondere.

Wenn Gebäude unmittelbar an die Nachbargrenzen herantreten oder denselben in Entfernung von weniger als 6 m lothrecht gegenüberstehen, sind sie mit Brandmauern

---

4) Bei sehr umfangreichen Baulichkeiten ist solches zweckmäßig und auch anderweit bereits verlangt, z. B. Braunschweig (BO. §. 43), Bremen (BO. §. 41). Deshalb wird die Wegnahme der Trennungswände behufs Verbindung mehrerer selbstständiger Bauwerke nur beschränkt gestattet, z. B. Bremen (BO. §. 41), Hamburg (BO. §. 21). Die beregten Grundstücke brauchen nicht demselben Besitzer zu gehören. Für Berlin ist letzteres nicht ausgesprochen und deshalb zweifelhaft. M. s. unten 48 Anm. 11.

5) Dieselben sind gemeingebräuchlich von Grund auf in solcher Stärke und Beschaffenheit aufzuführen, daß sie die Fortpflanzung eines Feuers nach der entgegengesetzten Seite hin verhindern, und dürfen in der Regel, wenn sie als Umfassungs-(Giebel-Rück-)Mauern dienen, keinerlei, wenn sie aber Scheidungen bilden, nur solche Oeffnungen haben, welche mit feuersicherem Verschluß versehen sind. M. vergl. Baden (BO. §. 9), Bayern (BO. §§. 17, 48), Bremen (BO. §. 8), Hamburg (BO. §. 31), Hessen (BO. Art. 45, 47, 50), Lübeck (BO. §. 26), Oldenburg (BO. §. 44), Sachsen (BO. [St.] §. 30 ff., [D.] §. 27 ff.), S.-Altenburg (BO. §. 30), S.-Gotha (BO. §. 13), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 7 Nr. 4 u. 18), Württemberg (BO. Art. 37).

6) Danach wäre die Ausnahme nicht zu gestatten, wenn der Nutzungszweck durch Bestehen derselben zwar wesentlich erschwert, aber nicht aufgehoben wird. Dies kann jedoch kaum gemeint sein.

ohne Oeffnungen[7]) von der oben erwähnten Konstruktion abzuschließen.

Zum Zwecke der Erleuchtung von Innenräumen sind jedoch Oeffnungen mit mindestens 1 cm starkem, fest eingemauertem Glasverschlusse statthaft, wenn dieselben nicht mehr als 500 qcm Inhalt haben und auf einer Wandlänge von 3 m in jedem Geschosse nur einmal vorkommen.[8])

---

7) Galt bereits nach f. PV. v. 12. März 1860 mit dem Unterschied, daß damals 5,34 m Entfernung befreiten, und hat das OVG. bereits mehrfach beschäftigt. Nach seiner Ansicht darf auf Grund einer allgemeinen baupolizeilichen Vorschrift, daß an der Nachbargrenze stehende Wände keine Oeffnungen „erhalten" sollen, die Schließung bereits vorhandener Oeffnungen auch in Beziehung auf eine solche Wand polizeilich angeordnet werden, welche erst nach ihrer Herstellung mittelst Grundstückstheilung zur Grenzwand geworden ist (Erk. v. 20. Juni 1878, Entsch. IV. 350), steht der Durchführung einer polizeilichen Vorschrift, Inhalts deren eine auf der Grenze des Nachbargrundstücks belegene Wand als Brandmauer zu behandeln ist, der Umstand nicht entgegen, daß das Eigenthum an dem Nachbargrundstücke zwischen dem Eigenthümer der Wand und einem Dritten streitig ist (Erk. d. OVG. v. 23. Februar 1880, Entsch. VI. 301), liegt ihm Anwendbarkeit auf solche Wände, welche an einer in ihrer Breite hinter dem für maßgebend erachteten Abstande zurückbleibenden städtischen öffentlichen Straße errichtet sind (Erk. d. OVG. v. 22. Okt. 1883, Entsch. X. 303 bei ft und erscheint gegenüber einer baupolizeilichen Vorschrift, Inhalts deren Wände auf der Grenze des Nachbargrundstückes als Brandmauern gelten und keine Oeffnungen „erhalten" dürfen, der Fortbestand von Oeffnungen, welche bei der Verkündigung jener Vorschrift bereits vorhanden waren, zwar bedingt zulässig, muß jedoch in jedem einzelnen Falle nach den obwaltenden Umständen beurtheilt werden, betreffs deren die Thatsache an sich nicht maßgebend sei, daß das Nachbargrundstück unbebaut ist, weil auch dessen Gebrauch, z. B. als Lagerplatz, das Abhalten der Feuersgefahr fördern kann (Erk. d. OVG. v. 1. April 1880, Entsch. VI. 309).

8) Hierdurch hat scheinbar die — bisher jedoch unaufgehobene — V. v. 7. Januar 1861, betreffend die Anlage von Kreuzlöchern, Ersatz finden sollen, deren Anlage vorbehaltlich der Rechte der Nachbarn unter folgenden Bedingungen gestattet ist:

a) Das Kreuzloch darf nicht mehr als zwei Schlitze erhalten, der Schlitz darf die Länge von zehn Zoll (26 cm) und die Breite von drei Zoll (8 cm) im Lichten nicht überschreiten.

Nachbargebäude, welche an der gemeinsamen Grenze unmittelbar bei einander stehen, müssen je durch eine besondere,[9]) den vorstehenden Vorschriften entsprechende Grenzmauer abgeschlossen sein.

Ausnahmsweise[10]) kann gestattet werden, daß aneinanderstoßende Räume in Nachbargebäuden zum Zwecke und für die Dauer einer bestimmten einheitlichen Nutzung durch Oeffnungen mit einander verbunden werden.[11]) Dieselben sind dann mit eisernen, selbstthätig zufallenden Verschlußvorrichtungen zu versehen.[12])

§. 6.

Fachwerksbau.[1])

Gebäude, welche eine Länge von 12 m, eine Tiefe

---

b) Die Kreuzlöcher müssen mit ½ Zoll (1,3 cm) starken Glasplatten, welche in eingemauerten Eisenrahmen einzulassen sind, fest verschlossen werden.

c) Auf je eine Quadratruthe (14,20 qm) Fläche freistehender Brandmauer darf nur ein Kreuzloch angelegt werden. (V. v. 7. Januar 1861.)

9) Danach würden gemeinsame Mauern in Berlin künftig unmöglich sein, was allerdings ein Eingriff in die gesetzlichen Nachbarrechte ist.

10) Vergl. unten §. 42.

11) Ist auch anderwärts erlaubt, z. B. Bremen (BO. §. 41), Hamburg (BO. §. 21). Dort sind gleichfalls zur Sicherung gegen Ausbreitung eines Brandes Verschlußvorrichtungen verlangt. Dieselben können zu jedem Zeitpunkte gefordert werden, zu welchem eine Wand diejenige Eigenschaft erhält, welche sie als Brandmauer kennzeichnet. (Erk. d. OVG. v. 20. Juni 1878. Entsch. IV. 350.)

12) Wenn ein bebautes Grundstück in zwei besondere Grundstücke getheilt wird, so kann die Schließung der gemäß einer früheren Baugenehmigung angelegten Oeffnungen verlangt werden, wenn die Wand, in der sich dieselben befinden, durch die Theilung nachträglich die Eigenschaft einer Grenz- oder Brandmauer erhalten hat. Siehe unten §. 41.

1) Ein solcher liegt zum Unterschiede von Massivbau nur vor, wenn die Umfassungswände in Fachwerk (Bundwerk, Riegelwerk) hergestellt sind. Die älteren Bestimmungen s. BO. §§. 33—34 mit PV. v. 23. Jan. 1860; die einschlagenden Bestimmungen anderer Staaten s.

von 8 m und eine Fronthöhe von 6 m nicht überschreiten,[2]) können an Stelle massiver Wände (vergl. §. 5) solche von ausgemauertem[3]) Fachwerk erhalten.

Die Umfassungswände von Fachwerksgebäuden sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Nachbargrenzen oder Gebäuden auf demselben Grundstücke nicht mindestens 6 m[4]) entfernt bleiben, 12 cm stark massiv zu verblenden.[5])

Ueber die vorstehenden Vorschriften hinaus können Fachwerksbauten nur ausnahmsweise[6]) und vorübergehend für bestimmte Nutzungszwecke gestattet werden. In diesem Falle muß jedoch zwischen den Fachwerksgebäuden mindestens eine Entfernung von 6 m eingehalten werden.[7])

Anhalt (BO. §. 37), Baden (BO. §. 13), Bayern (BO. §. 53), Braunschweig (BO. §. 36), Bremen (BO. §. 35), Hamburg (BO. §§. 17a u. 20), Hessen (BO. Art. 42, 43), Lübeck (BO. §§. 19c, 20b), Oldenburg (BO. §. 16), Sachsen (BO. [St.] §. 26), S.-Gotha (BO. §. 15), Württemberg (BO. Art. 39). Danach ist gemeinüblich, in Städten den Fachwerksbau — ebenso Blockwände — einzuschränken, sodaß die Grundsätze in §. 8 keineswegs außergewöhnlich sind. Die Abweichungen gegen früher sind überdies unbedeutend und durch technische Erfahrungen begründet.

2) Die bezifferten Maße sind neu, da nach f. BO. §. 34 Fachwerksbau bis zu einer Wandhöhe von 6,28 m, unbekümmert um Länge und Tiefe des Gebäudes, gestattet war.

3) Der Ersatz durch Ausfüllung mit sonstigem feuersicheren Material, z. B. Lehm, ist danach nicht gestattet, und zwar abweichend von anderwärts, z. B. Anhalt (BO. §. 37), Baden (BO. §. 13), Braunschweig (BO. §. 36), Hessen (BO. Art. 42), Württemberg (BO. Art. 39).

4) Nach f. BO. §. 34 war nur 5,34 m Entfernung erforderlich, und genügte von der Nachbargrenze schon jeder geringste Abstand. Nur in dieser Hinsicht ist eine Verschärfung eingetreten, welche aber durch die Umstände gerechtfertigt wird.

5) Weil solches größere Feuersicherheit gewährt.

6) Mithin entscheidet lediglich freies behördliches Ermessen, welches durch Sachverständigenurtheil nicht ergänzt werden kann. M. s. unten §. 42.

7) Keineswegs handelt es sich nur um Gebäude auf dem Grundstücke des nämlichen Besitzers, sondern es können auch benachbarte Grundstücke verschiedener Besitzer in Frage kommen. Ueberdies liegt

§. 7.

Holzbauten.[1])

Mit hölzernen Umfassungswänden dürfen nur Schuppen, Buden und ähnliche, als eigentliche Gebäude nicht anzusehende Baulichkeiten[2]) hergestellt werden.

Dieselben sollen der Regel nach eine Grundfläche von 25 qm,[3]) sowie eine Fronthöhe von 3 m[4]) nicht überschreiten und von anderen Holzbauten,[5]) Nachbargrenzen und öffentlichen Straßen überall 6 m[6]) entfernt gehalten werden.

---

kein Fall des und kein Verstoß gegen ALR. I. 8 §. 139 vor. Anders Parey (S. 51, 2), welchem „wenigstens" in §. 139 entgangen zu sein scheint. Vielmehr ist eine Erweiterung des bezifferten Abstandes zuzulassen. Auch wird nur die Wahl des Bauwerkes durch den Abstand beeinflußt, so daß bei geringerem Abstand Massivbau einzutreten hat.

1) Die älteren Bestimmungen s. f. BO. §§. 34, 38, die einschlagenden Bestimmungen anderer Staaten: Anhalt (BO. §§. 38—40), Baden (BO. §. 14), Bayern (BO. §§. 53, 54), Braunschweig (BO. §§. 37—39), Bremen (BO. §. 42), Hamburg (BO. §. 17b), Hessen (BO. Art. 42, 54), Lübeck (BO. §. 20), Sachsen (BO. [St.] §. 27), S.-Altenburg (BO. §. 29), S.-Gotha (BO. §. 16), Schwarzburg-R. (BO. §. 45), Württemberg (BO. Art. 40 m. Vollz.-V. §. 37). Uebereinstimmend ist in Städten der Holzbau noch mehr eingeschränkt als der Fachwerksbau, namentlich fast ausnahmslos für Baulichkeiten untersagt, in welchen sich Feuerungsanlagen befinden, vielmehr meist nur für solche gestattet, welche nach Umfang und Beschaffenheit im Falle eines Brandes sich leicht und rasch wegschaffen lassen. Ursache dafür ist die unverkennbar leichte Entzündbarkeit des Holzes gegenüber sonstigem Baumaterial, so daß derartige Baulichkeiten bei der großen Tragweite, welche Feuersbrünste in eng zusammengebauten Ortschaften haben, thunlichst zu vermeiden sind. Stützt sich somit die Vorschrift auf allseitig für richtig anerkannte Erfahrungen, so läßt sie sich schwerlich angreifen.

2) Damit hat jedoch keineswegs eine Begriffsbestimmung geschaffen werden sollen, welche auch §. 3b Abs. 2 maßgebend wäre. S. S. 37 Anm. 23.

3) Nach f. BO. §. 34 sogar nur 2,20 m im Geviert, gleich 4,84 qm.

4) Nach f. BO. §. 34 in der Regel nur 2,20 m, für Trockengerüste dagegen 6,28 m, für Trockenthürme sogar 15,70 m.

5) Gegen Massiv- oder Fachwerksbauten des nämlichen Grundstückes ist dieser Abstand nicht erforderlich.

Hierüber hinaus werden Holzbaulichkeiten nur ausnahmsweise[7]) und vorübergehend[8]) für bestimmte Nutzungszwecke gestattet. Es bleibt dann vorbehalten, je nach Umständen besondere weitere Bedingungen zu stellen, namentlich die feuersichere Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden vorzuschreiben.

Auch die Errichtung von Schutzdächern und ähnlichen offenen Holzkonstruktionen[9]) wird über die Regel des Absatzes 2 hinaus nur nach Maßgabe der jedesmaligen Umstände und unter den danach erforderlichen besonderen Bedingungen gestattet.

§. 8.

Scheidewände.[1])

Hölzerne Scheidewände im Innern von Gebäuden müssen mit Kalkmörtel abgeputzt oder in sonstiger gleich

---

6) Nach f. BO. §. 34 nur 5,34 m; für Trockenthürme (f. BO. §. 36) sogar 15,10 m.

7) Nach dem durch die Verhältnisse bestimmten behördlichen Ermessen. Die Ausnahme ist zu versagen, sobald der Nutzungszweck kein vorübergehender ist. Die Genehmigungsdauer kann durch einen bestimmten Ablaufstermin oder unbestimmt durch den Eintritt eines gewissen Ereignisses begrenzt werden. Die weiteren Bedingungen für die Genehmigung brauchen sich nicht auf die feuersichere Bekleidung oder Verblendung zu beschränken, was aus dem Worte „namentlich“ hervorgeht. M. s. unten §. 42.

8) In Berlin neu, außerhalb bekannt, z. B. Hamburg (BO. §. 18 Nr. 3).

9) Für deren Errichtung bedarf es also jetzt einer polizeilichen Genehmigung. Uebrigens wird nur ein Gestatten in Aussicht gestellt, dagegen kein Recht auf Genehmigung ausgesprochen. Deshalb ist die Verwaltungsstreitklage hierfür ausgeschlossen und nur ein Vorgehen gemäß §. 42 statthaft.

1) M. vergl. Anhalt (BO. §. 44), Bayern (BO. §§. 15e, 52), Braunschweig (BO. §. 43), Bremen (BO. §§. 37—40, 45—50), Lübeck (BO. §. 20 ff.), Oldenburg (BO. §. 18), S.-Gotha (BO. §§. 14, 17, 18), Württemberg (BO. Art. 47). Die Zwischen- bezw. Trennungswände innerhalb eines Gebäudes finden gemeinüblich um des-

wirksamer Weise gegen die Uebertragung von Feuer gesichert sein.[2])

Hohlräume in hölzernen Scheidewänden sind mit unverbrennlichen Materialien auszufüllen.[3])

Scheidewände auf dem Dachboden und im Keller, sowie auch sonst in wirthschaftlichen Nebenräumen sind in ungeputztem Holzwerk zulässig.[4])

§. 9.

Decken.[1])

Balkendecken sind zwischen den Balken auszustaaken, mit unverbrennlichem Materiale in einer Stärke von min-

---

halb eine minder sorgfältige Behandlung gegenüber den Umfassungswänden, weil einerseits hier ein wirthschaftlicher Zusammenhang mit dem übrigen Bauwerk besteht, welcher der Polizei eine gewisse Gewähr für Ordnung und Sicherheit bietet, andererseits durch eine Feuersbrunst im Innern zunächst der Eigenthümer geschädigt wird, so daß er einen näheren Anlaß hat, mit thunlichster Sorgfalt vorzugehen. Deshalb wurde von tief eingehenden Vorschriften abgesehen. Man pflegt sie in Haupt- oder Trage- und in Nebenwände zu unterscheiden. Erstere sind solche, auf denen Balken ruhen, weshalb ihnen eine erhöhte Aufmerksamkeit zugewendet wird. Daß unter gewissen Voraussetzungen im Gebäude-Innern sogar Brandmauern nöthig sind, s. oben §. 5a S. 45. Ueberwiegend genügen jedoch leichtere Wandungen.

2) Damit die unmittelbare Uebertragung von Brennstoff auf das leicht Feuer fangende Holz vermieden wird.

3) Vergl. oben §. 6 S. 49 Anm. 3.

4) Weil hier Feuerungsanlagen gemeinüblich fehlen, selbst eine dauernde Beleuchtung nicht eintritt, ihr Betreten mit offenem Licht verboten zu sein pflegt, und deshalb Brandgefahr sehr fern liegt.

1) In s. BO. §. 48, Baden (BO. §. 16), Bayern (BO. §. 35), Bremen (BO. §. 89), Hamburg (BO. §. 33), Lübeck (BO. §. 25), Oldenburg (BO. [St.] Art. 50), Sachsen (BO. [St.] §§. 45—47), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 7 Nr. 15), S.-Gotha (BO. §. 29), Württemberg (Vollz.-V. §. 51). Insofern hier die Zwischendecken — auch Windelböden oder Fehlböden genannt — geregelt werden, handelt es sich um eine feuer- und zugleich gesundheitspolizeiliche Vorschrift, weshalb die Anfechtbarkeit unter dem Vorbringen, daß die that-

destens 13 cm auszufüllen und unterhalb entweder durchweg mit Mörtel zu putzen oder mit einer in gleichem Maße feuerfesten Verkleidung zu versehen[2]).

Die Materialien zur Verfüllung von Balkendecken und Gewölben dürfen durch keine der Gesundheit schädlichen organischen Bestandtheile verunreinigt sein;[3]) namentlich ist die Verwendung von Bauschutt[4]) jeder Art ausgeschlossen.

Sonstige[5]) Deckenkonstruktionen müssen in mindestens

---

sächlichen Voraussetzungen für die polizeilichen Anforderungen fehlen, jedenfalls mißlingen wird. Allerdings hatte man sich früher darauf beschränkt, das Ausfüllen der Balkenzwischenräume mit möglichst feuersicheren Stoffen zu verlangen, und zu gestatten, daß sie gestaakt und gelehmt, zugleich unterhalb geschaalt und gerohrt, oder mit umwickelten Staakhölzern ausgesetzt würden. Die jetzigen Mehrforderungen sind jedoch durchaus gerechtfertigt. Einmal ist das Einfüllen unreiner Materialien der Gesundheit nachtheilig (s. Emmerich, Deutsche Bauzeitung 1883, S. 35, 63, 141; Jenny, Ein dunkler Punkt in unsern Wohnräumen 1884), sodann leistet feuchtes Füllmaterial der Schwammbildung (Sorokin, Ztschr. f. Bauw. 1883 in H. 4 und 5), sowie einer außerordentlichen Vermehrung des Ungeziefers Vorschub. Wenn gleichwohl bisher nur vereinzelt der Beschaffenheit des Füllmaterials genügende Aufmerksamkeit gewidmet wurde, so läßt sich daraus doch noch immer nicht die Behauptung rechtfertigen, daß die jetzigen Ansprüche übertrieben seien und ungebührlich den Sonderwillen des Bauherrn beschränken. Im Gegentheil gebührt der Behörde Dank, daß sie dem bisherigen Unwesen endlich entgegentritt.

2) Keineswegs zu hart, Bayern z. B weiter, indem aus Rücksichten der Feuersicherheit, noch dazu auf Wunsch des Landtages, Weißdecken oder Holzdecken mit an den Stößen aufgenagelten Leisten und ihre Ausfüllung mit unverbrennlichem Material nothwendig sind.

3) Aus gesundheitspolizeilichen Rücksichten nöthig und im eigenen Interesse der Bauherren liegend. Außerordentlich seltener würden kostspielige Fußbodenerneuerungen nöthig sein, wenn nicht durch die organischen Bestandtheile des Füllmaterials die Fäulniß von unten hervorgerufen würde.

4) Daß durch denselben nicht blos Ungeziefer, sondern auch der Grundstoff vieler Krankheiten in Neubauten übertragen wird, ist wissenschaftlich nachgewiesen. Auch werden wesentliche Mehrkosten durch das Verbot nicht verursacht.

gleich wirksamer Weise den Anforderungen der Feuersicherheit und Gesundheitspflege entsprechen.

Auf vorschriftsmäßig ausgeführten Decken ist eine Bekleidung mit Holztäfelung erlaubt.[6])

In Gebäuden ohne Feuerungen[7]) können[8]) nach Umständen ungeputzte Holzdecken zugelassen werden.

§. 10.

Dachdeckung.[1])

Die Dächer der Gebäude, sowie auch der Holzbaulichkeiten und offenen Holzkonstruktionen[2]) (vergl. §. 7) müssen

---

5) Z. B. Gipsdecken, welche Hamburg (BO. §. 35) verlangt. Auch die Rabitz'schen feuersicheren Patentdecken thun dies.

6) Aus den nämlichen Gesichtspunkten, welche für Zulassen des Holzbelages auf feuersicheren Treppen maßgebend waren. S. unten §. 14.

7) Also nicht blos auf die Holzbauten (S. 50 §. 7) beschränkt.

8) Ausnahmsweise, sodaß §. 42 hier zutrifft.

1) Aeltere Bestimmungen s. BO. §§. 39, 47. Dazu Anhalt (BO. §§. 41, 42), Baden (BO. §. 15), Bayern (BO. §§. 38—42, 51), Braunschweig (BO. §§. 40, 41), Bremen (BO. §§. 51—53), Hamburg (BO. §§. 28—30), Hessen (BO. Art. 56, 58), Lübeck (BO. §§. 27, 28), Mecklenburg (BO. [St.] §. 2), Oldenburg (BO. Art. 47, 49), Sachsen (BO. [St.] §§. 39—43), S.-Altenburg (BO. §§. 35 bis 37), S.-Gotha (BO. §. 19), Schwarzburg-R. (BO. §§. 44—48), Waldeck (BO. §. 12 mit G. v. 13. Jan. 1875 wegen der Dachumdeckungen), Württemberg (BO. Art. 43—45 mit Vollz.-V. §§. 40—44). Auf feuersichere Bedachung großen Werth zu legen, ist jetzt gemeinüblich, weshalb deren Ausführung in Stein, Ziegel, Schiefer, Metall, Glas, Cement, Asphalt und deren Surrogaten, wie Dachpappe, Dachfilz, Holzcement, bei Neubauten gefordert, sowie bei Umdachungen oder Umdeckungen für wünschenswerth erklärt zu werden pflegt, falls das vorhandene Sparrenwerk und die Umfassungsmauern harte Bedeckung zu tragen vermögen. Aus letzterem Gesichtspunkte ergiebt sich eine erhöhte Fürsorge für entsprechende Dachkonstruktion, z. B. Bayern (BO. §. 38).

2) Daß für sie feuersichere Dächer verlangt werden, ist keineswegs überflüssig. Es soll dadurch die Uebertragung von Feuer verhindert werden, was bei Holzkonstruktionen um so mehr nothwendig erscheint, als sehr oft unter ihnen feuergefährliche Gegenstände lagern.

mit einem gegen die Uebertragung von Feuer hinreichenden Schutz bietenden Materiale (Stein, Metall, Theerpappe, Holzcement, Glas u. s. w.)[3]) gedeckt werden.

Oeffnungen in Dächern unterliegen in Hinsicht der Entfernung von Nachbargrenzen den gleichen Bedingungen wie die Oeffnungen in Umfassungswänden[4]) (vergl. §. 5 zu b). Diese Bestimmung findet jedoch auf Lichtschachte keine Anwendung.[5])

Je nach Beschaffenheit und Lage der Dächer bleibt vorbehalten,[6]) Schutzvorrichtungen[7]) gegen das Herabfallen von Schnee und Eis[8]) vorzuschreiben.

§. 11.

Vortretende Bautheile.[1])

Bautheile, welche über die Umfassungswände und

---

3) Ob anderes Material als feuersicher zu betrachten, entscheidet die Polizei-Behörde, doch würde gegen versagte Verwendung eines vorstehend nicht aufgeführten Materials der Einwand und Beweis entgegengesetzt werden können, daß das gewählte Material feuersicher ist.

4) d. h. 6 m Abstand, höchstens 500 qcm Inhalt und 1 cm starker Glasverschluß. Uebrigens ist diese Forderung nicht vereinzelt, z. B. Sachsen (BO. §. 43).

5) Anderwärts, z. B. Anhalt (BO. §. 42), Baden (BO. §. 17), Bayern (BO. §. 47), Braunschweig (BO. §. 41), Hamburg (BO. §. 29), Hessen (BO. Art. 58), Oldenburg (BO. Art. 49), S.-Altenburg (BO. §. 37), S.-Gotha (BO. §. 22), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 17 Nr. 14), Württemberg (BO. Art. 45), müssen Dachöffnungen ausnahmslos mit Thüren, Läden, Fenstern oder sonstigem Verschluß versehen sein. Wegen Verschlusses der Lichtschachtöffnungen innerhalb des Dachraumes s. unten §. 15.

6) Scheinbar durch Einzelbestimmung und nicht in Form nachträglich zu erlassender allgemeiner Normen.

7) Vereinzelt, z. B. in Bayern (BO. §. 47), Hessen (BO. Art. 57), Württemberg (BO. §. 44), werden Schutz- bezw. Laufbretter, in S.-Gotha (BO. §. 20) Leiterhaken auf Dächern verlangt.

8) Schneebretter kennt z. B. schon Bremen (BO. §. 48), Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Schnee, Eis und dergl. z. B. S.-Gotha (BO. §. 20).

1) F. BO. §§. 21, 53, 114 mit f. PV. v. 2. August 1864, An-

Dächer vortreten,[2]) unterliegen hinsichtlich des Materials den gleichen Vorschriften wie die Umfassungswände und Dächer selbst.[3])

Die Dachgesimse[4]) dürfen jedoch in Holzkonstruktion hergestellt werden,[5]) mit der Maßgabe, daß an Nachbargrenzen bis auf eine Entfernung von einem Meter[6]) durchweg unverbrennliches Material verwendet wird.

---

halt (BO. §§. 20, 23, 38), Bayern (BO. §§. 6b Nr. 4, 42, 46—50), Braunschweig (BO. §§. 19, 22, 37), Hamburg (BO. §§. 29, 30, 45, 46, 48, 87, 89), Hessen (BO. Art. 230, 54, 55), Lübeck (BO. §§. 28, 29, 51, 52), Oldenburg (BO. Art. 48), Sachsen (BO. [St.] §. 8), S.-Gotha (BO. §. 21), Schwarzburg-R. (BO. §§. 45—48, 50), Waldeck (BO. §§. 16, 17), Württemberg (BO. Art 21 mit Vollz.-V. §§. 18—20). Welche bauliche Einrichtungen gegenüber den Fällen des §. 12 gemeint sind, bleibt unsicher, da z. B. Dachgesimse, Zierrathen an den Außenfronten, worunter auch Straßenfronten verstanden werden können, in den Luftraum über dem Bürgersteig bezw. Vorland fallen und damit über die Bauflucht treten. Keineswegs scheint man hier nur die Hof- und Gartenfronten, sondern auch die Ausladungen im Sinne des §. 3a (s. oben S. 34 Anm. 8) haben treffen wollen, so daß unter dem Begriff „vortretende Bautheile" alle Ausladungen zu verstehen sein würden, welche nicht im §. 12 besondere Behandlung gefunden haben.

2) Und zwar ohne Unterschied, ob sie straßen- oder hofwärts liegen, weil dort wie hier die gleichen feuer- und verkehrspolizeilichen Rücksichten obwalten, daß nämlich dem Ausbreiten der Feuersgefahr und der Gefährdung der dort verkehrenden Personen durch Herabfallen jener Gebäudetheile vorgebeugt werde. Eine gesundheitspolizeiliche Maßregel liegt nicht vor, wenn nicht etwa jede Störung durch gewaltsame Eingriffe diese Bezeichnung verdient, welche eigentlich nur für solche Umstände maßgebend ist, aus denen die Uebertragung oder Entstehung innerer organischer Krankheiten zu erwarten steht.

3) d. h. sie müssen massiv und feuersicher sein; s. oben §§. 5 u. 10 S. 44 u. 54.

4) Ohne Unterschied, ob ihre Ausladung 50 cm überschreitet oder einhält (§. 3a S. 34 Anm. 8).

5) Anderwärts müssen sie stets durch einen Metallüberzug oder durch Mörtelverputz gesichert werden. S. Bayern (BO. §. 50), Lübeck (BO. §. 29), Schwarzburg-R. (BO. §. 47).

6) Bayern (BO. §. 50) 0,25 m Länge, Hamburg (BO. §. 45) in einer der zweifachen Ausladung gleichkommenden Länge, Lübeck (BO. §. 29) gleichfalls 1 m.

Ziertheile aus Stuck, Steinpappe, Cementguß und dergleichen dürfen an den Außenfronten auf Holz nicht befestigt, sondern müssen in einer vollständig und dauernd sicheren Weise mit dem Mauerwerke verbunden werden.[7])

Das Vortreten von Dachkonstruktionen über die Gesimse wird nur gestattet, soweit es den Umständen nach nicht bedenklich erscheint.[8])

§. 12.

Vortreten einzelner Theile über die Bauflucht.[1])

a. An Bürgersteigen.[2])

Das Vortreten einzelner Bautheile in die Bürgersteige und bis 3 m oberhalb[3]) der letzteren ist unstatthaft,

---

7) Haltbare Verbindung mit festen Bautheilen ist zur Sicherheit des Verkehrs nöthig und wird auch anderwärts, z. B. Hamburg (BO. §. 48), verlangt, um Gefahren oder Nachtheilen durch ihr Herabfallen vorzubeugen.

8) Nach pflichtschuldiger Beurtheilung der Behörde gemäß ALR. I. 8 §. 67, so daß durch das Versagen der Genehmigung kein Klagerecht oder Schadensersatzanspruch, sondern nur ein Verfahren gemäß §. 42 geschaffen wird.

1) M. vergl. die Belegsstellen §. 11 S. 55 Anm. 1.

2) Begriff und Rechtsnatur s. meine Grundzüge S. 139 und Handbuch der Baukunde (2. Aufl.) I. S. 356. Der Bürgersteig ist ein Bestandtheil der Straße, dazu bestimmt, dem Fußgängerverkehr zu dienen. Deshalb sind Anlagen und Einrichtungen nicht zu dulden, welche, mit jener Bestimmung im Widerspruch, die Verkehrsfreiheit abschneiden oder beeinträchtigen würden, was nicht blos bei den Einrichtungen der Fall ist, welche, in ihn hereinreichend, ihn beengen, sondern auch bei den, welche, — wie Unterkellerungen — unter ihm gelegen, die Gefahr des Zusammensinkens und damit seiner Zerstörung bergen. Aus diesen und ähnlichen Gesichtspunkten sind die getroffenen, sich auf ALR. I. 8 §. 74 stützenden Bestimmungen gerechtfertigt, was ausnahmsweise selbst Parey a. a. O. S. 60 zugiebt.

3) Neu, aber sachgemäß, zur Sicherung des Verkehrs darunter. Auch anderwärts üblich, z. B. Anhalt (BO. §. 20).

soweit nicht überall ein mindestens 3 m breiter Raum[4]) des Bürgersteiges für den Verkehr frei bleibt. Jedoch kann ein Vortreten der Gebäudeplinthen, bis zu 13 cm einschließlich der Gesimse, auch an Bürgersteigen nachgelassen werden, welche die Breite von 3 m nicht erreichen.

Ferner dürfen bei einer Bürgersteigbreite von mehr als 4 m Treppenstufen bis zu 20 cm vorspringen.[5])

Thüren, Fenster oder Fensterladen dürfen in die Bürgersteige und bis 3 m in den Raum oberhalb derselben nicht aufschlagen.[6])

Balkons und Erker dürfen an Bürgersteigen nur in den oberen Geschossen von Gebäuden und nur in Straßen von mehr als 15 m Breite[7]) über die Bauflucht vortreten, wenn bis zu ihrer Unterkante von der Oberkante des Bürgersteiges ab mindestens eine lichte Höhe von 3 m verbleibt.

Soweit ein Vortreten von Bautheilen an und oberhalb von Bürgersteigen hiernach nicht überhaupt ausgeschlossen ist, kann[8]) es nach Maßgabe der jedesmaligen Verhältnisse für Balkons und Erker bis höchstens 1,30 m, für Kellerhälse bis höchstens 0,30 m, für andere Bautheile bis

---

4) Mithin ist bei Bürgersteigen von 3 m Breite jeder Vorbau, abgesehen von den vortretenden Gebäudeplinthen, unausführbar.

5) Gegen f. BO. §. 14 eine Einschränkung. Indeß gestattete im Einverständniß mit dem Mag. das Pol.-Präs. schon seit dem Min.-Beschluß v. 12. Sept. 1886 (III. 9, 59) die Anlegung von mehr als 24 cm vortretenden Freitreppen nicht mehr, indem man annahm, daß §. 14 dem Einzelnen nicht das Recht gab, auf Gewährung einer Erlaubniß auch da zu bestehen, wo die Umstände eine Einschränkung erfordern.

6) Damit bei ihrem Aufschlagen Vorübergehende nicht getroffen werden.

7) f. PV. v. 2. Aug. 1864 dagegen schon in Straßen von 11,3 m, mithin eine Erschwerniß, jedoch sachlich gerechtfertigt, um nicht gegen den Grundsatz in §. 3 (oben S. 34) zu verstoßen.

8) d. h. die Polizei ist zum Versagen befugt, so daß es sich um eine Ausnahme im Sinne des §. 42 handelt.

höchstens 0,60 m über die Bauflucht hinaus[9]) gestattet werden.[10])

b. An Straßen, an denen die Baufluchten hinter die Bürgersteige zurücktreten,[11])

(vergl. §. 1 Absatz 4 des Straßen- und Baufluchtengesetzes

---

9) An diese bezifferten Höchstmaße ist das Pol.-Präs. gebunden, welches darüber hinaus keine Erlaubniß ertheilen darf.

10) Für andere als die benannnten Bautheile ist eine Ausnahmebefugniß nicht ausgesprochen. Kellergelasse sind zweifellos Theile des Gebäudes. Deshalb entsteht die Frage, ob der Raum unter demselben zu Unterkellerungen benutzt werden darf. Allgemein wird solches verneint, weil offenbar die Sicherheit des Verkehrs dadurch leiden kann, daß sich unter dem Verkehrswege Oeffnungen befinden und der Polizei-Behörde die Möglichkeit fehlt, sich dauernd über deren baulichen Zustand zu vergewissern. Wo, wie in Anhalt, die Behörde die Unterkellerung der Bürgersteige nicht vollständig verhindern darf, wird ihr mindestens die Befugniß beigelegt, für genügende Sicherheits-Vorkehrungen zu sorgen. Dementsprechend wird meist, z. B. Hamburg (BO. §. 87), Hessen (BO. Art. 30), Lübeck (BO. §. 40), Württemberg (Vollz.-V. §. 20) die Ueberschreitung der Baulinie mit Kellern oder anderen unterirdischen Gelassen bei Neubauten für unzulässig erklärt und höchstens ausnahmsweise in Breite von 0,25—0,50 m gestattet, z. B. Anhalt (BO. §. 20).

11) Seit G. v. 2. Juli 1875 (§. 1 Abs. 4) braucht die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie nicht mehr zusammenzufallen, kann vielmehr hinter dieselbe verlegt werden, was übrigens auch im übrigen Deutschland, abgesehen von Elsaß-Lothringen, bekannt ist, welches allein keine von der Straßenflucht abweichende Bauflucht kennt. Die zwischen beiden belegene Grundfläche ist, obschon sie nicht zu Straßenzwecken beansprucht wird, der Bebauung entzogen, verbleibt jedoch im Eigenthum des Grundstücksbesitzers. Hieraus folgt, daß jene Fläche weder nach oben noch nach unten mit Bauwerken besetzt werden darf, indem vielmehr die Baubeschränkung mit der Offenlegung des Planes nach a. G. endgiltig eintritt, wie aus dem Gebrauche von „Fluchtlinie“ gegen „Straßenfluchtlinie“ zu erkennen ist. Das Verbot des Hervortretens von Bautheilen stützt sich also auf a. G. §. 11 und ist deshalb keineswegs unzulässig, wie gegen Friedrich Kommentar z. G. v. 2. Juli 1875 S. 16, z. B. Parey a. a. O. S. 60 annimmt. Denn daß Vorsprünge als eine Bebauung anzusehen, ist unzweifelhaft, weil sie eben Theile eines Baues sind.

vom 2. Juli 1875) kann[12]) je nach Umständen ein über die Bestimmungen unter a hinausgehendes Vortreten von Bautheilen, höchstens[13]) jedoch bis 2,50 m über die Bauflucht unter der Bedingung[14]) gestattet werden, daß die Vorgärten[15]) wirklich angelegt und als solche unterhalten werden. Die auf Vorgartenland befindlichen Vorbauten müssen bei freiwilliger, aber polizeilich genehmigter[16]) Beseitigung der Vorgärten durch den Eigenthümer mit den Vorschriften über

---

12) Die Behörde ist zum Gestatten befugt, aber nicht verpflichtet, sodaß ein Fall des §. 42 vorliegt.

13) Das ist die äußerste Grenze ihrer Ausnahmebefugniß. Nicht zu übersehen ist, daß es sich nur um das Vortreten in Vorland handelt, mithin bei einem freiwilligen Zurücktreten hinter die Baulinie jene Beschränkung wegfällt. Vergl. oben S. 22 Anm. 8 u. S. 36 Anm. 13—15.

14) Sie darf nicht erlassen werden. Fällt die Anlage und die Unterhaltung des Vorgartens später weg, so darf Beseitigung der Bautheile mit Recht gefordert werden, weil damit die Voraussetzungen für die Genehmigung zu bestehen aufhören.

15) Die V. v. 27. Okt. 1855, welche für Vorgarten-Anlagen bestand, ist durch die Min.-Bek. v. 23. Jan. nicht aufgehoben. Dieselbe steht mit Bestimmung der neuen BO. nicht in Widerspruch, sodaß ihr Fortbestand neben BO. §. 12b anzunehmen ist. Sie bestimmte: „Wo Vorsätze zwischen den Baufluchtlinien und den Bürgersteigen bezw. Fahrdämmen der öffentlichen Straßen und Plätze zugelassen worden sind, dürfen dieselben nur zu Gartenanlagen benutzt, und müssen dieselben mit einer aus Gitterwerk bestehenden Einfriedigung versehen werden. Zuwiderhandlungen ohne polizeiliche Erlaubniß werden mit Geldstrafe bis zu 30 Mk. eventuell mit Haftstrafen bis zu 8 Tagen bestraft." Gegen das Einfriedigen — solches fordert z. B. Hamburg (BO. §. 83) — wird sich schwerlich mit Erfolg ankämpfen lassen, während Gartenanlagen nicht gefordert werden können, weil damit fortlaufende Leistungen und Auslagen verbunden sind, zu deren Auferlegen die Polizei kein gesetzliches Recht hat. Uebrigens gilt Gleiches fast überall.

16) Folgerichtig, weil zum Abbruch von Baulichkeiten Genehmigung erforderlich ist und Zäune nach der Rechtssprechung des OVG. Baulichkeiten sind. Man vergl. Erk. d. OVG. v. 14. Juni 1881 u. 7. Juni 1883 (Entsch. VII. S. 325 X. S. 299). — In der Genehmigung muß das Verlangen ausdrücklich ausgesprochen werden, die Vorbauten abzuändern.

Vorbauten an Bürgersteigen in Uebereinstimmung gebracht werden.

c. Allgemeines.

Erker und andere geschlossene Vorbauten dürfen über die Baufluchten hinaus höchstens den dritten Theil der Frontlänge eines Gebäudes einnehmen.[17])

Alle Vorbauten, welche mehr als 30 cm über die Bauflucht vortreten,[18]) müssen von Nachbargrundstücken um das $1^1/_2$fache ihrer Ausladung[19]) entfernt bleiben.[20])

§. 13.

Oeffnungen vor Gebäuden.[1])

Lichtöffnungen für Kellerräume dürfen nur in Bürgersteige von mehr als 3 m Breite[2]) und höchstens bis 30 cm

---

17) Anderwärts, z. B. Hamburg (BO. §. 89), bereits üblich. Werden mehrere angebracht, so haben sie zusammen sich innerhalb jenes Dritttheils zu halten. Offene Balkons und Gallerien unterliegen der Beschränkung nicht, und zwar ohne Unterschied, ob sie mit geschlossenen Vorbauten in Verbindung stehen, oder nicht. Vereinzelt dürfen sie um 1,30 m, z. B. Anhalt (BO. §. 20), oder 1,40 m, z. B. Hamburg (BO. §. 89), oder 1,50 m, z. B. Lübeck (BO. §. 52), vorspringen. Der Grund ist, daß erstere den unmittelbaren Zutritt von Luft und Licht nicht hindern, letztere dagegen solches thun.

18) Bis 30 cm können Vorbauten an die Nachbargrenze herantreten.

19) d. h. der vollen Ausladung, nicht blos ihres Uebermaßes, sodaß, wenn erstere z. B. 32 cm beträgt, die Entfernung 48 cm betragen muß. Dies folgt aus §. 3a (S. 34 Anm. 8), weil dort nur der Abzug des Uebermaßes erfolgen soll. Deshalb ist anzunehmen, daß, wenn hier eine gleiche Einschränkung beabsichtigt wäre, sich der nämliche Sprachgebrauch finden würde. Daß diese Entfernung wegfallen oder verkürzt werden dürfe, wenn der Nachbar sich damit einverstanden erklärt, ist nicht zweifellos. Anderwärts ist solches erlaubt, z. B. Anhalt (BO. §. 20), Lübeck (BO. §. 52).

20) Ob Bautheile über die Fluchtlinie gegen Wasserläufe hervortreten dürfen, ist unentschieden. M. vergl. f. BO. §. 109 mit Erk. d. OVG. v. 14. März 1882 (Entsch. VIII. S. 332).

1) F. BO. §. 102, Anhalt (BO. §§. 20, 50), Baden (BO.

vorspringen. Dieselben sind dann in Zwischenräumen von höchstens 3 cm[3]) in der Oberfläche des Bürgersteiges mit Eisenstäben zu überdecken, oder[4]) mit einer mindestens 1 m hohen glatten,[5]) metallenen Vergitterung zu umschließen.

Kellerstufen dürfen in Bürgersteige keinenfalls vorspringen.[6])

Auch Oeffnungen vor den nicht an Bürgersteigen

---

§. 17), Braunschweig (BO. §. 41), Bremen (BO. §. 22), Hamburg (BO. §§. 83, 89), Lübeck (BO. §. 54 ff.), Oldenburg (BO. Art. 18), Sachsen (BO. [St.] §§. 8, 9), S.-Gotha (BO. §. 27), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 9 Nr. 7), Württemberg (BO. Art. 2 mit OBSt. f. Stuttgart §. 26). Die Vorschrift ist eine verkehrspolizeiliche, wird indeß durch gesundheitspolizeiliche Rücksichten nicht unterstützt, stößt umgekehrt auf sicherheits- und feuerpolizeiliche Bedenken, weshalb sie nur bezüglich der straßenwärts belegenen Oeffnungen begründet, darüber hinaus indeß höchst überflüssig, vielleicht sogar gefährlich ist. M. s. meine Besprechung in der Selbstverwaltung 1886 S. 362.

2) Für Berlin neu, außerhalb üblich, entspricht es dem §. 11.

3) f. BO. §. 102 = 3,3 cm, anderwärts, z. B. Hamburg (BO. §. 89) bereits 3 cm, Bremen (BO. §. 22) sogar nur 2,5 cm, Lübeck (BO. §. 51) 20 cm.

4) Mithin alternativ, nicht kumulativ, sodaß nur das eine oder das andere verlangt werden darf. Wer hat das Wahlrecht, die Polizei oder der Eigenthümer? In Hamburg (BO. §. 83) hat solches der Eigenthümer. Dies ist scheinbar auch für Berlin beabsichtigt. M. vergl. unten S. 63 Anm. 9.

5) Um zu verhindern, daß Vorübergehende daran hängen bleiben.

6) Selbst nicht bei einer Bürgersteigsbreite von mehr als 4 m, wie folgerichtig aus §. 12 a Abs. 2 abgeleitet werden könnte, weil StrGB. §. 367 entgegensteht.

7) Dies bezieht sich auf die hofwärts belegenen Gebäudetheile und pflegte schon früher auf Grund ALR. II. 17 §. 10 vereinzelt verlangt zu werden. Hier ist es höchst überflüssig, weil die Verkehrsrücksichten wegfallen und die Statistik bisher noch keinen Fall verzeichnet hat, daß Jemand durch Fehlen von Vergitterungen an Hofkellerfenstern verunglückt sei. Umgekehrt hat die Vergitterung der Fenster sich schon mehrfach bei Feuersbrünsten als Erschwerniß für das Rettungswerk von Menschen und Sachen erwiesen. Das OVG. hat über die Frage, soweit sie Hoflichtschachte betrifft, bisher noch nicht abgeurtheilt. Anders Parey a. a. O. S. 62.

liegenden Gebäudetheilen[7]) sind genügend[8]) zu überdecken oder zu vergittern, bezw. zu umwähren.[9])

Hinsichtlich der Anlage von Lichtgräben vergleiche die Bestimmungen in §. 37.[10])

§. 14.

Treppen.[1])

Jedes Gebäude[2]), in dessen oberstem Geschosse[3]) der Fuß-

---

8) Was genügt? Da dies unausgesprochen geblieben, wird man gut thun, dieselbe Ueberdeckung oder Vergitterung zu wählen, welche Abs. 1 vorgeschrieben ist. Die strengsten Vorschriften hat Bremen (BO. §. 22).

9) Solche ist für straßenwärts belegene Oeffnungen nicht erlaubt. In einem z. Z. bei dem OVG. schwebenden Falle hat das Pol.-Präs. für genügend erklärt, wenn in Abständen von 25 cm starke eiserne Stangen angebracht, also den Einbrechern eine Diebesleiter geschaffen würde.

10) Dieselben sollen längs der Gebäudefront durchgehen, mindestens 1 m breit sein und eine gut zu entwässernde Sohle haben, welche um 15 cm tiefer als der Fußboden der anstoßenden Räume angeordnet ist.

1) s. PV. v. 11. April 1865 u. 23. Aug. 1872 mit Min.-V. v. 18. Nov. 1881 (Min.-Bl. 1882 S. 9), Anhalt (BO. §. 50), Baden (BO. §. 18), Bayern (BO. §§. 64, 71), Braunschweig (BO. §. 49), Bremen (BO. §§. 54, 55), Hamburg (BO. §. 32), Hessen (BO. Art. 60), Lübeck (BO. §§. 47, 49), Oldenburg (BO. Art. 41, 42), Sachsen (BO. [St.] §. 38 mit Min.-V. v. 3. April 1873 [G.- u. VBl. 258 §. 15], S.-Gotha (BO. §. 26), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 7, 3), Schwarzburg-R. (BO. §. 53), Waldeck (BO. §. 29), Württemberg (BO. Art. 51). Weniger um die Weiterverbreitung des Feuers zu hindern, als um die Sicherheit der Bewohner zu heben, sowie die Rettung von Personen und Sachen wirksamer zu unterstützen, hat man polizeilicherseits den Treppenanlagen Aufmerksamkeit zu schenken. Einheitliche Grundsätze sind bisher nicht zu Stande gekommen. Das Schwanken in den Ansichten der Techniker, ob Holz-, Stein- oder eiserne Treppen zweckmäßiger seien, macht sich in den Bau-Ordnungen fühlbar. Darin allein herrscht Uebereinstimmung, daß die Treppenkonstruktionen der polizeilichen Fürsorge unterliegen, von der Lage, der Beschaffenheit und den Verwendungszwecken des Bauwerks abhängig, und daß deshalb allgemein zutreffende Vorschriften nicht zu empfehlen sind.

boden höher als 2 m über dem Erdboden[4]) liegt, muß mindestens mit einer Treppe versehen sein, welche jedoch aus Holz bestehen kann.

Gebäude, in deren oberstem Geschosse der Fußboden höher als 6 m über dem Erdboden liegt, müssen mindestens zwei in gesonderten Räumen befindliche Treppen oder[5]) eine feuerfeste Treppe enthalten. Doch soll, wenn der oberste Fußboden über 10 m hoch[6]) belegen ist, eine Treppe, selbst wenn sie feuerfest ist, nur in Ausnahmefällen als genügend erachtet werden.

Von jedem Punkte des Gebäudes aus muß eine Treppe auf höchstens 25 m Entfernung erreichbar sein.

Für Gebäude, deren einzelne Geschosse in verschiedene Wohnungen u. s. w. abgetheilt sind, ergeben sich nach § 37 noch besondere Anforderungen.[7])

---

2) Scheinbar ohne Unterschied, ob es zu Wohn- und Schlafzwecken, oder nur als Lagerraum u. s. w. benutzt wird. Es würden deshalb Remisen und Stallgebäude, über denen sich Geschirrkammer oder Futterboden befinden, eine feste Holztreppe erhalten müssen, oder für das Erdgeschoß höchstens 1,75 m Luftraum haben können.

3) Die Bezeichnung ist aus dem auf Grund der Kab.-O. v. 28. Okt. 1846 ergangenen Min.-Erl. v. 31. Jan. 1847 (Min.-Bl. d. i. V. S. 50) entnommen, wonach gebraucht werden soll Kellergeschoß für das sogenannte Souterrain, Erdgeschoß für das sogenannte Parterre, 1. Stock für Bel-Etage, 2., 3. u. s. w. Stock für die höheren Geschosse. In auswärtigen Bau-Ordnungen sind nach dem dortigen Sprachgebrauch andere Bezeichnungen üblich, während sachlich kein Unterschied besteht.

4) Dicht am Gebäude gemessen nach §. 3 (s. oben S. 40 Anm. 33).

5) Ob der Bauherr oder die Behörde das Wahlrecht hat, ist unentschieden. Da in Gebäuden bis 10 m Höhe, auch wenn der Dachraum vollständig zu Wohn- und Schlafräumen, und deshalb mit Feuerungsanlagen ausgebaut wird, der Bau massiver Treppen nicht nöthig ist, weil bei deren geringen Höhe im Brandfalle eine unbedingte Lebensgefahr für die Bewohner ausgeschlossen erscheint, ist ersteres anzunehmen.

6) Hier sind also 2 Treppen zu verlangen, deren keine jedoch feuerfest zu sein braucht. Ob nur eine genügt, entscheidet die Behörde, so daß ein Fall des §. 42 vorliegt.

7) Jeder als Wohnung oder sonst zu dauerndem Aufenthalte von

Jede nach den Vorschriften dieser Bau-Ordnung nothwendige Treppe muß mit den Räumlichkeiten, für welche sie bestimmt ist, unmittelbar Verbindung haben, in einer freien Breite von mindestens 1 m sicher gangbar durch alle Geschosse führen, auch dem Tageslicht[8]) überall hinreichenden Zutritt gewähren.

Alle Treppenläufe müssen mit schützenden Geländern versehen werden.[9])

Im obersten Geschosse muß sich an jede nothwendige Treppe eine weitere geeignete feuersicher abgeschlossene[10]) Verbindung zum Dachboden anschließen.

Als feuerfest gilt eine Treppe, deren tragende Theile, Tritt- und Futterstufen, massiv oder in Eisen hergestellt sind.

Die Stufen dürfen, wenn sie massiv oder in durchbrochener Eisenkonstruktion ausgeführt sind, mit Holz belegt sein.

Menschen gesondert genutzte Gebäudetheil muß unmittelbaren feuersicheren Zugang zu 2 Treppen oder zu 1 feuersicheren Treppe haben, mithin würde künftig der Abschlag längerer Korridore durch eine Zwischenwand nicht mehr zulässig sein, wie solches gegenwärtig vielfach üblich und bei der Abneigung der Wohnungsuchenden gegen gemeinsame Korridore fast unumgänglich ist.

8) Aus verkehrs- und sicherheitspolizeilichen Rücksichten ist die Polizei befugt, von den Eigenthümern bewohnter Miethsgrundstücke die künstliche Beleuchtung der Treppen und Flure zur Fernhaltung von Gefahren für Leben und Gesundheit der auf denselben verkehrenden Personen bei mangelndem Tageslichte zu fordern. Erk. d. OVG. v. 19. Sept. 1883 (Entsch. XII. S. 391) und des KG. v. 19. Okt. 1886 (Selbstverwaltung XIII. 19). Eine im Interesse der öffentlichen Ordnung zum Schutz des Lebens und der Gesundheit der Staatsangehörigen unter Beobachtung d. G. v. 11. März 1850 erlassene PV. verstößt, auch wenn sie Beschränkungen der Ausübung des Eigenthumsrechts enthält, deshalb noch nicht gegen die Bestimmungen d. VU., insbesondere den Art. 9 derselben. Nach Erk. d. KG. v. 10. Nov. 1881 (Johow III. S. 340).

9) Sicherheitspolizeiliche Vorschrift, deren Nichtbefolgen nach Ansicht d. KG. strafbare Fahrlässigkeit herstellt. S. unten S. 115 §. 44 Anm. 1.

10) Nur der Abschluß, nicht auch die Verbindung muß feuersicher sein, so daß eine Leiter in feuersicherem Abschluß genügen würde.

Nothwendige hölzerne Treppen sind unterhalb entweder zu rohren und zu putzen oder mit einer in gleichem Maße feuerfesten Verkleidung zu versehen.[11]) Es dürfen unter ihnen keine Holzverschläge[12]) angelegt werden.

Die Breite der zu den Treppen gehörigen Podeste, wie der Zugänge zu den Treppen von außen her, darf nicht geringer sein, als die freie Breite der Treppenläufe.[13])

§. 15.

Licht- und Aufzugsschachte, Lüftungsschlote.[1])

Lichtschachte[2]) (Lichthöfe) müssen eine Grundfläche von mindestens 6 qm bei einer geringsten Abmessung von 1,50 m aufweisen,[3]) durchweg bis zur Dachfläche mit massiven Wänden

---

11) Um ihre leichte Entzündbarkeit zu verhindern. Es entspricht dies dem §. 7 Abs. 3 oben S. 51.

12) Wohl aber solche von feuersicherem Material, z. B. Rabitz'schen Patentwänden.

13) Dadurch soll verhindert werden, daß bei einem plötzlichen Andrange sich flüchtender Menschen Einzelne in die durch Verengen der Podeste und Zugänge sich bildenden Ecken gedrängt, am Benutzen der Treppe behindert werden, und so eine verhängnißvolle Sperre der Treppenbenutzung verursachen. Es haben scheinbar die Erfahrungen eingewirkt, welche bei den verschiedenen Theaterbränden gemacht worden sind. Uebrigens finden sich anderwärts noch schärfere Bestimmungen, z. B. Hamburg, wo von keiner Treppe mehr als 12 Wohnungen (Gelasse) zugängig sein dürfen, und die Ausführung in Stein erforderlich ist, sobald sie den Zugang zu mehr als 6 Wohnungen bildet.

1) F. BO. §. 47, Anhalt (BO. §. 50), Bayern (BO. §. 47), Braunschweig (BO. §. 49), Bremen (BO. §. 56), Hamburg (BO. §. 38), Hessen (BO. Art. 60), Lübeck (BO. §§. 73—75), Oldenburg (BO. Art. 49), S.-Gotha (BO. §. 23). Für die Vorschrift sind feuer- und gesundheitspolizeiliche Rücksichten maßgebend gewesen.

2) Die Anlage eines Lichtschachtes entbindet bei Grundstücken von weniger als 15 m Tiefe von der Anlage eines Hofes nach §. 2 Abs. 4 oben S. 30.

3) Solche reichen indeß nur für Flure und Korridore aus, während sie 10 qm Grundfläche bei 2 m Mindestabmessung zu erhalten haben, sobald sie für Räume zu Bedürfnißanstalten und Badestuben dienen sollen. Nach §. 37b.

umschlossen werden und an ihrem unteren Ende eine Einrichtung[4]) erhalten, durch welche denselben von einem benachbarten Hofe u. s. w. frische Luft dauernd zugeführt wird.

Sind die Lichtschachte oben mit einer Glasdecke oder sonst in geeigneter Art geschlossen, so müssen auch an ihrem oberen Ende Vorkehrungen getroffen werden, welche einen ausreichenden Luftwechsel zu bewirken vermögen.[5])

Für solche Lichtschachte, welche einem Raum Licht unmittelbar durch die Decke zuführen, genügt es, wenn dieselben von dem betreffenden Raum bis zur Dachfläche mit Wellblech oder sonst einem unverbrennlichen Materiale ummantelt werden; auch ist es gestattet,[6]) die Grundfläche derartiger Lichtschachte kleiner als oben angegeben zu bemessen.

Aufzugsschachte[7]) sind in gleicher Weise, wie die ersterwähnten Lichtschachte, in ihrer ganzen Ausdehnung mit massiven Wänden zu umschließen, während allein der Lüftung dienende Schlote und Röhren auch zwischen Wänden mit Metallbekleidung zulässig sind oder mit einem unverbrennlichen Materiale ummantelt werden dürfen.

Alle diese Schachte u. s. w. werden bei Berechnung der auf jedem Grundstücke nach §. 2 unbebaut zu lassenden Fläche nicht berücksichtigt. In denselben müssen etwaige Oeffnungen innerhalb des Dachraums mit eisernen Thüren verschlossen sein.[8])

---

4) Wofür Rohre von mindestens 250 qm Querschnitt genügen. Nach §. 37 b, s. unten S. 102.

5) d. h. der Verschluß muß geöffnet werden können, oder es müssen seitwärts ausmündende Rohre angebracht werden.

6) Ausnahmebefugniß gemäß §. 42, welche jedoch §. 37b nicht wiederholt ist, so daß nur Räume im Dachgeschoß gemeint sein können.

7) Doch wohl nur die zur Aufnahme von Personen-Aufzügen (Elevatoren) bestimmten, nach dem Vorbild Bremen (BO. §. 56), da die vielfach gebräuchlichen Schachte zum Aufzuge von Speisen aus der unten belegenen Küche massive Wandung entbehrlich und Metallbekleidung genügend erscheinen lassen.

8) Vergl. oben S. 55 Anm. 5 zu §. 10.

§. 16.

Feuerstätten.[1])

Feuerstätten in Gebäuden müssen in allen Bestandtheilen feuerfest hergestellt sein.

Unter Feuerheerden, sowie unter den zugehörigen, mindestens 5 cm breit anzuordnenden Umfassungsstreifen derselben müssen die Decken einschließlich des Fußbodens von durchweg unverbrennlichem Material hergestellt werden.[2])

Andere Feuerstätten, welche auf einem nicht durchweg feuerfesten Boden ruhen, sind von demselben durch eine mindestens 5 cm starke Massivschicht und oberhalb derselben durch einen mindestens 5 cm hohen, den Durchzug der Luft gestattenden Hohlraum zu trennen.[3])

Offene Heerde sind feuerfest zu übermanteln. Die zu den Feuerstätten führenden Oeffnungen sind mit zweckentsprechenden[4]) Verschlußvorrichtungen zu versehen.

---

1) F. BO. §§. 54—68 mit PV. v. 29. Nov. 1877, Anhalt (BO. §§. 47, 49 mit Ausf.-V. §. 19 ff.), Baden (BO. §§. 19—30), Bayern (BO. §§. 18, 27 ff.), Braunschweig (BO. §§. 46—48 mit Ausf.-V. §§. 1—18), Bremen (BO. §§. 61—71), Hamburg (BO. §§. 52—55), Lübeck (BO. §§. 41—46), Mecklenburg (BO. §. 3 Nr. 3, 4), Oldenburg (BO. Art. 55—59), Sachsen (BO. §§. 49, 56 ff.), S.-Altenburg (BO. §. 38), S.-Gotha (BO. §§. 28—31), S.-Weimar (Ausf.-V. Nr. 19, 35 ff.), Schwarzburg-R. (BO. §§. 35—38), Waldeck (BO. §§. 24—28), Württemberg (BO. Art. 50—52 mit Vollz.-V. §. 49 ff. u. Min.-V. v. 26. Dez. 1872 [RegBl. S. 434] §§. 1—39). Die Vorschrift ist eine feuerpolizeiliche und überwiegend technischer Natur, überdies in der Hauptsache nicht neu, und in ihren Abweichungen durch die Erfahrung begründet, zumal sämmtliche Forderungen im Wesentlichen gemeinüblich sind.

2) Allgemein gebräuchlich und durch die Erfahrung geboten.

3) Neuerdings sind derarte Isolirungen üblich und schon früher mit Erfolg auf Grund ALR. II. 17 §. 10 verlangt worden. Auch ist strafrichterlicherseits bereits in dem Zuwiderhandeln eine strafbare Fahrlässigkeit gefunden und nach StrGB. §. 309 wegen fahrlässiger Brandstiftung verurtheilt worden.

4) Darüber entscheidet Urtheil der Behörde. Der Beweggrund ist,

Vor den Oeffnungen derjenigen Feuerstätten, welche nicht einen Umfassungsstreifen der oben erwähnten Art erhalten, ist der Fußboden in einem Vorsprunge von 50 cm und in einer über die Oeffnungen nach beiden Seiten hin vortretenden Breite von 30 cm feuerfest zu bekleiden.[5])

Vor Stubenfeuerungen von gewöhnlichem Umfange sind statt dessen metallene Vorsätze zulässig.[6]) Vor offnen Heerden ist eine Bekleidung ringsum im Vorsprunge von 50 cm erforderlich.

Von verputztem oder verblendetem Holzwerke sind Feuerstätten aus Stein oder Kacheln 25 cm, eiserne Feuerstätten 50 cm[7]) entfernt zu halten; gegenüber freiem Holzwerke sind diese Entfernungen mindestens zu verdoppeln.[8])

Werden Feuerstätten von erheblichem Umfange (große Kochheerde, Waschküchen u. s. w.) angelegt, so bleibt vorbehalten,[9]) in Hinsicht der Feuersicherheit der umgebenden Wände und Decken weitergehende Anforderungen zu stellen.

---

das Herausfallen entzündeten Brennmaterials und dadurch veranlaßte Feuersgefahr zu verhindern.

5) Entspricht mit geringer Abweichung der f. BO. §. 68.

6) Die Wahl hat der Eigenthümer, doch müssen die Vorsätze thatsächlich vorhanden sein. Nach der Rechtssprechung d. KG. als oberster Landesgerichtshof haftet übrigens der Eigenthümer auch für die stete Unterhaltung, so daß selbst eine absichtliche oder unabsichtliche Wegnahme bestandener Platten oder Vorsätze ihn nur straffrei macht, wenn er zu beweisen vermag, daß er, größter Vorsicht ungeachtet, die Veränderung nicht erfahren konnte.

7) Gerechtfertigt, weil das Herausfallen des Brennmaterials aus offenen Heerden häufiger ist.

8) Vom bautechnischen Standpunkte aus lassen sich diese Vorsichtsmaßregeln als ungebührlich nicht bezeichnen.

9) d. h. nach dem pflichtschuldigen Urtheil der Behörde. Eine diesbezügliche Mehrforderung ist jedoch ungerechtfertigt, sobald der betreffenden Feuerstätte das Merkmal eines „erheblichen Umfanges" fehlt, oder sonst die thatsächlichen Voraussetzungen für eine erhöhte Gefahr nicht vorhanden sind. Der Klageweg ist zulässig.

§. 17.

Rauchröhren.[1])

Der Rauch ist von Feuerstätten durch dichte feuerfeste Röhren innerhalb des betreffenden Stockwerks seitlich in Schornsteine zu leiten.

Als Stütze der Röhren darf nur feuerfestes Material verwendet werden.

Die Rauchröhren sind von geputztem oder verblendetem Holzwerke 50 cm, von freiem Holzwerke 100 cm entfernt zu halten.[2])

Sind die Rauchröhren ummantelt oder sind sonstige gleich wirksame Schutzvorrichtungen getroffen, so ist eine Verminderung dieses Entfernungsmaßes zulässig.[3])

Alle Rauchröhren müssen mit den zu ihrer Reinigung nöthigen Einrichtungen versehen sein.

Bei Heizöfen in bewohnten oder zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmten Räumen sind Verschlußvorrichtungen[4]) in den zur Ableitung der Feuergase bestimmten Kanälen unzulässig.

---

1) F. BO. §. 69 mit PV. v. 29. Nov. 1877, Anhalt (Ausf.-V. §. 38), Baden (BO. §§. 22, 23), Bayern (BO. §. 26), Braunschweig (Ausf.-V. §. 44 Nr. 20 u. 21), Bremen (BO. §§. 73, 74), Hamburg (BO. §§. 51, 56), Lübeck (BO. §§. 40, 41e u. 46), Mecklenburg (BO. §. 7), Oldenburg (BO. Art. 60 ff.), Sachsen (BO. §. 60), S.-Altenburg (BO. §. 39), S.-Gotha (BO. §. 29), S.-Weimar (Ausf.-V. Nr. 44, 45), Schwarzburg-R. (BO. §. 41), Württemberg (Min.-V. v. 26. Dez. 1872 §. 40). Die Vorschrift ist eine feuerpolizeiliche, und gilt für sie im Wesentlichen das §. 16 S. 68 Anm. 1 Gesagte.

2) Nach f. BO. §. 69 mindestens 0,63 m von jedem Holzwerk, so daß schon damals weitere Entfernung gefordert werden durfte.

3) Ausnahmebefugniß gemäß §. 42, welche indeß ausgeschlossen, sofern keiner der beiden vorgesehenen Zustände zutrifft.

4) Durch PV. v. 29. Nov. 1877 eingeführt, deren Unangreifbarkeit sowohl im Verwaltungsstreit- als im Strafverfahren ausgesprochen ist. Mithin wird die Uebernahme hierher gleichfalls unanfechtbar sein. Anderwärts, z. B. S.-Gotha (BO. §. 29), ist der Polizei die Befugniß

§. 18.

Schornsteine.[1])

Schornsteine sind durchweg feuerfest herzustellen. Sie müssen von Grund auf fundamentirt sein und auf feuerfesten Konstruktionen ruhen.

Jeder Schornstein ist in einem sich gleichbleibenden rechtwinkligen oder kreisrunden Querschnitt von mindestens 250 qcm im Lichten bis mindestens 30 cm über Dach zu führen.

Besteigbare Schornsteine müssen einen rechteckigen Querschnitt von mindestens 42 bis 47 cm Weite aufweisen. Bei größeren Abmessungen ist die Anbringung von Steigeisen unerläßlich.

Eine andere als senkrechte Richtung darf den Schornsteinen nur gegeben werden, soweit sie ringsum zwischen massiven Wänden belegen sind, oder wenn sie durch gemauerte Bögen oder eiserne Träger von entsprechender Stärke unterstützt werden.

Gemauerte Schornsteine müssen eine Wangenstärke von

---

vorbehalten, gänzlichen Wegfall derartiger Verschlußvorrichtungen anzuordnen.

1) F. BO. §§. 70—81 mit Min.=V. v. 4. Jan. 1867, Anhalt (Ausf.=V. §. 40 ff.), Baden (BO. §§. 31—40), Bayern (BO. §§. 20—25), Braunschweig (Ausf.=V. §. 44 Nr. 22), Bremen (BO. §§. 72, 75—92), Hamburg (BO. §§. 49, 50), Lübeck (BO. §§. 30—40, 76—78), Mecklenburg (BO. §§. 4—6), Oldenburg (BO. Art. 63—76), Sachsen (BO. §§. 50—55), S.=Altenburg (BO. §. 39 mit V. v. 16. Juli und 5. Okt. 1863), S.=Gotha (BO. §. 30), S.=Weimar (Ausf.=V. Nr. 20—34), Schwarzburg=R. (BO. §§. 39, 40, 42), Waldeck (BO. §§. 21—23), Württemberg (Min.=V. v. 26. Dez. 1872 §§. 41—53). Da dem doppelten Zwecke, Entzündung des Russes zu hindern und die Reinigung zu ermöglichen, genügt werden soll, liegen durchweg die thatsächlichen Voraussetzungen für die getroffenen Anforderungen vor, welche übrigens mit geringen Abweichungen in den Ausführungsbestimmungen gemeinüblich sind und auf allerorts erprobten Erfahrungssätzen beruhen.

mindestens 12 cm, an Nachbargrenzen eine solche von mindestens 25 cm erhalten.

Für Schornsteine von Centralheizungen oder anderen großen Feuerungsanlagen können stärkere Wangen vorgeschrieben werden.[2])

Für unmittelbar bei einander stehende Schornsteine genügt eine gemeinsame Scheidewange der vorgeschriebenen Stärke.

Die Schornsteine sind auf den Außenseiten zu putzen, auf den Innenseiten gleich zu fugen.

Von Balkenlagen und sonstigem Holzwerke müssen ihre Außenseiten, falls die Wangenstärke unter 25 cm beträgt, überall mindestens 10 cm entfernt gehalten, oder durch doppelte, in Verband gelegte Dachsteinschichten getrennt werden.

Nicht gemauerte Schornsteine sind entweder mit Mauerwerk zu umgeben, für dessen Stärke und Entfernung vom Holzwerke dann die gleichen Bestimmungen wie für gemauerte Schornsteine gelten, oder aber unter Freihaltung eines Luftraumes von überall mindestens 10 cm feuerfest zu ummanteln.

Freistehende Schornsteine außerhalb von Gebäuden, sowie Aufsatzröhren zur Erhöhung von Schornsteinen bedürfen einer Ummauerung oder Ummantelung nicht; auch kann[3]) von einer solchen bei Schornsteinen in nicht feuergefährlichen gewerblichen Betriebsstätten, deren Decke gleichzeitig das Dach des Gebäudes bildet, unter Voraussetzung gehöriger Isolirung von allem Holzwerke der Decke, ausnahmsweise abgesehen werden.

Alle Schornsteine sind so einzurichten, daß sie in ganzer

---

2) d. h. nach polizeibehördlichem Ermessen bei Beurtheilung des betreffenden Falles, aber auch gerechtfertigt, weil derarte Anlagen nach ihrem Zwecke so verschieden sein können, daß sich Höchst- und Mindestmaße im Voraus nicht bestimmen lassen. Uebrigens nichts Neues, s. f. BO §. 74.

3) Ausnahmebefugniß gemäß §. 42.

Ausdehnung bestiegen, oder aber von außen her in allen Theilen ordnungsmäßig reingehalten werden können.

Unbesteigbare Schornsteine müssen behufs ihrer Reinigung außer unten und oben auch bei Richtungsveränderungen, sofern die Steigung gegen die Horizontale weniger als 60 Grad beträgt, hinlänglich große Oeffnungen erhalten.

Alle seitlichen Einsteige= und Reinigungsöffnungen sind mit eisernen Schiebern oder in Falze schlagenden Thüren dicht zu verschließen.[4])

Aufsätze irgend welcher Art sind auf Schornsteinen nur zulässig, soweit sie die ordnungsmäßige Reinigung nicht behindern.[5])

In einem Schornstein von 250 qcm lichtem Querschnitte dürfen höchstens 3 Rauchröhren gewöhnlicher Zimmeröfen einmünden. Jede hinzutretende Rauchröhre dieser Art bedingt einen um 80 qcm vergrößerten Flächeninhalt des Querschnittes. Münden Rauchröhren aus Feuerstätten von erheblichem Umfange ein, so bleiben weitergehende Anforderungen vorbehalten.[6])

Die Schornsteine sind so anzulegen und derartig zu benutzen, daß in den Gebäuden und deren Umgebung durch Rauch, Ruß und Funken keine Gefährdung[7]) hervorgerufen wird.

---

4) Entnommen aus Min.-V. v. 4. Jan. 1867 (bei Jäschke a. a. O. S. 269), um zu verhindern, daß bei zu frühem Verschlusse des Ofens Wasserdämpfe im Schornstein sich ansammeln und kondensiren.

5) Darunter fallen auch Schornsteinkappen, fast gleichlautend f. BO. §. 81.

6) Nach behördlichem Urtheil für den besonderen Fall.

7) Aber nicht schon Belästigung. Daraus folgt, daß die Beschwerden der Grundstücksnachbarn anläßlich derartiger Belästigungen polizeilicherseits keine Berücksichtigung finden dürfen. Ob anläßlich der Störung durch Rauch der Nachbar ein Untersagungsrecht oder einen Entschädigungsanspruch erwirbt, ist streitig. M. vergl. Plenar-Beschluß d. f. Ob.-Trib. v. 7. Juni 1852 (Str., Arch. V. 282) mit Erk. v. 4. Jan. 1859 (a. a. O. XXXII S. 90) und Gruchot, Beiträge VI, S. 111 ff. zu ALR. I. 8 §§. 26, 27.

In Küchen mit geschlossener Feuerung und engen Schornsteinen ist ein besonderes Rohr zum Abzuge der Wasserdämpfe einzurichten. [8])

Mauerkanäle und Röhren, deren künftige Verwendung als Schornsteine nicht ausgeschlossen erscheint, sind, auch wenn die Einleitung von Rauchröhren zunächst nicht beabsichtigt wird, den vorstehenden Bestimmungen entsprechend auszuführen. [9])

§. 19.

Konstruktion und Material. [1])

Gebäude sind in allen Theilen in sicherer Konstruktion [2]) und in gutem zweckentsprechenden Materiale auszuführen. [3])

---

8) Entnommen a. a. Min.-V. Nr. 6 und zweckmäßig.

9) Um zu verhindern, daß ungeeignete Schornsteine benutzt werden, was ohne diese Vorschrift leicht möglich wäre, weil die Polizei-Behörde nicht beständig derarte Anlagen beaufsichtigen kann, und deshalb ohne ihr Wissen der Eigenthümer die Benutzung zu beginnen vermöchte. — Wegen der Befugniß polizeilicher Maßnahmen gegenüber einer aus dem Nebeneinanderbestehen einer Schornsteinanlage und später angelegter Fenster hervorgehenden Feuergefährlichkeit vergl. Erk. d. OVG. v. 1. Juli 1878 (Entsch. IV. 370). — Durch Erk. v. 8. April 1885 (Entsch. XII. 397) begrenzt das OVG. die Befugniß der Polizei, zur Abwendung von Gefahr in das Eigenthum solcher Privatpersonen einzugreifen, von deren Person oder Besitz selbst die zu beseitigende Gefahr nicht ausgeht.

1) F. BO. §§. 91—93, Anhalt (BO. §§. 33, 34), Baden (BO. §. 4), Bayern (BO. §§. 11, 13), Braunschweig (BO. §§. 32, 33), Hessen (BO. Art. 40, 41), Lübeck (BO. §§. 15, 18), Mecklenburg (BO. §. 19), Sachsen (BO. [St.] §§. 23—25), S.-Altenburg (BO. §. 11), S.-Gotha (BO. §. 10), Württemberg (BO. Art. 35, 36 mit Vollz.-V. §§. 29—31). Durchweg bautechnischer Natur und überwiegend aus sicherheitspolizeilichen Erwägungen hervorgegangen.

2) Jeder Bau muß seinem Zweck entsprechend fest und sicher hergestellt, auch im übrigen so angelegt und unterhalten werden, daß dadurch den Rücksichten auf Leben und Gesundheit entsprochen wird. Daraus folgt, daß sich die behördliche Prüfung nicht blos auf das Mauerwerk, sondern auch auf die Tragpfeiler und Säulen zu erstrecken hat, und daß

In Bezug auf die Beschaffenheit und zulässige Beanspruchung der bei Ausführung von Bauten zur Verwendung kommenden Materialien, sowie hinsichtlich der Belastung des Baugrundes und bezüglich aller bei der Ausführung sonst noch zu beachtenden konstruktiven Anordnungen wird, soweit erforderlich,[4]) das Nähere durch Bekanntmachung des Polizei-Präsidiums zur öffentlichen Kenntniß gebracht werden.

§. 20.

Behälter für Abfall und Asche.[1])

Behälter zu vorläufiger Unterbringung wirthschaftlicher und gewerblicher Abgänge und Abfallstoffe sind nach unten und nach den Seiten hin undurchlässig herzustellen, nach oben hin dicht und fest[2]) zu überdecken.

---

solche auf festem, natürlichem oder künstlich befestigtem Grunde errichtet werden. Bayern (BO. §. 14) verlangt Fundirung unter Frosttiefe, und ist solche dort auf 0,80 bis 0,90 m festgestellt. Bis zu welcher Tiefe in Berlin der Frost in das Erdreich einzudringen vermag, hängt von der Beschaffenheit des letzteren ab.

3) Anderwärts ist vielfach die Freiheit des Bauherrn in der Wahl des Baumaterials durch Vorschriften über Länge, Breite und Dicke der Ziegelsteine, ihre Bezugsquelle und Brennweise, sowie über die Beschaffenheit anderer Baumaterialien beschränkt, während in Berlin zur Zeit die Behörde Bedingungen bezüglich der Materialien nur im gegebenen Fall stellen darf.

4) Mithin ist nur das Recht, nicht die Pflicht zu derarten Bekanntmachungen vorbehalten. Die Anforderungen dürfen nicht weiter gehen, als zur Erreichung der gesetzlichen Ziele unbedingt erforderlich ist, nach Erk. d. OVG. v. 8. Sept. 1876. (Entsch. I. 324.)

1) F. BO. §§. 83, 84, Baden (BO. §. 30), Bayern (BO. §. 61), Hessen (BO. Art. 36), Lübeck (BO. §. 59e), Oldenburg (BO. Art. 62), Sachsen (BO. [St.] §. 69), S.-Altenburg (BO. §. 45), Schwarzburg-R. (BO. §. 49). Eine Erschwerung gegen früher liegt nicht vor. Im ersteren Theil sind gesundheitspolizeiliche Gesichtspunkte und sachgemäße Rücksichten gegen den Nachbar, im letzteren feuerpolizeiliche Erwägungen maßgebend.

2) Um das Ausströmen übelriechender und gesundheitsschädlicher

Aschbehälter müssen feuerfest hergestellt und überdeckt werden.

§. 21.
Abwässerung.[1])

Das Tagewasser und die flüssigen Wirthschaftsabgänge sind von bebauten Grundstücken durch Röhren mit undurchlässigen Wandungen oder durch Rinnen in Kanäle oder Straßenrinnsteine zu leiten.

Doch sind die Wirthschaftsabgänge auf Grundstücken, welche noch nicht an die allgemeine städtische Kanalisation angeschlossen sind,[2]) zuvörderst durch einen mit engvergitterter Ausflußöffnung und mit Wasserverschluß versehenen undurchlässigen Schlammfang[3]) zu leiten.

§. 22.
Bedürfnißanstalten.[1])

Die Extremente sind durch Röhren der allgemeinen städtischen Kanalisation abzuführen oder in beweglichen Be-

---

Gase wirksamer zu verhüten. Daneben bleibt die PV. v. 18. Juni 1867 (ABl. S. 221), betreffend die Desinfektion derarter Anlagen, in Kraft.

1) F. BO. §. 85 mit PV. v. 30. März 1872, Anhalt (BO. §§. 23, 24), Bayern (BO. §. 43), Braunschweig (BO. §§. 22, 23), Bremen (BO. §§. 24, 113, 122, 137), Hamburg (BO. §§. 93—97), Hessen (BO. Art. 32), Lübeck (BO. §§. 51, 65—67), Oldenburg (BO. Art. 21, 48), Sachsen (BO. §§. 66—68), S.-Altenburg (BO. §. 52), S.-Gotha (BO. §. 21), Schwarzburg-R. (BO. §. 46), Württemberg (BO. Art. 11, 24, 31, 62). Aus gesundheitspolizeilichen Rücksichten geboten, entsprechen sie im Wesentlichen den früheren Vorschriften.

2) Vergl. PV. v. 14. Juli 1874 u. 11. Dez. 1875, betreffend die Kanalisirung, welche nicht aufgehoben sind.

3) Neu, aber aus Zweckmäßigkeitsrücksichten geboten, und deshalb nicht angreifbar.

1) F. BO. §. 113 mit PV. v. 30. März 1872 u. 11. Dez. 1875, Anhalt (BO. §§. 25, 26, 31, 58), Baden (BO. §. 7), Bayern (BO. §. 61), Braunschweig (BO. §§. 24, 57), Bremen (BO. §§. 114,

hältern zur Abfuhr zu sammeln.[2]) Bei Tonnenabtritten muß der Tonnenstand dicht umschlossen sein und einen undurchlässigen glatten Fußboden haben.[3])

§. 23.

Ställe.[1])

In Ställen muß der Fußboden undurchlässig bekleidet sein. Zur Aufnahme der Stallabgänge müssen sich ausreichende Abfallbehälter (vergl. § 20) in zweckentsprechender Nähe[2]) befinden.

Nach öffentlichen Straßen hin dürfen Ställe keine Oeffnungen haben.[3])

---

115), Hamburg (BO. §. 37), Hessen (BO. Art. 34, 36), Lübeck (BO. §§. 48, 59, 72), Oldenburg (BO. Art. 36), Sachsen (BO. §§. 62—65), S.-Altenburg (BO. §. 50), S.-Gotha (BO. §. 6), Schwarzburg-R. (BO. §. 32), Württemberg (BO. §§. 26, 27). Die Klosetanlagen im Innern der Gebäude sind bis auf die Vorschrift in §. 37 b dem freien Ermessen der Bauherren überlassen.

2) Soweit sie nämlich an die städtische Kanalisation bereits angeschlossen sind. Es haben hier die PV. v. 14. Juli 1874 u. 11. Dez. 1875 nebst der Bek. v. 26. Jan. 1876 u. 8. Jan. 1881 Fortbestand. M. s. dieselben bei Jäschke a. a. O. S. 310 ff. bezw. ABl. 1881 S. 19. Die Prüfung und eventuelle Genehmigung der Anschlußprojekte erfolgt durch die örtliche Straßenbauverwaltung in Berlin Abth. II. (Kanalisation).

3) Aus Gesundheitsrücksichten, um einerseits das Entweichen von Gasen, andererseits das Durchsickern und damit Verpesten des umliegenden Erdreichs zu verhindern. M. s. S. 75 Anm. 2 zu §. 20.

1) F. BO. §. 20, Bayern (BO. §. 4), Bremen (BO. §. 27), Hamburg (BO. §. 75), Sachsen (BO. §. 33), S.-Altenburg (BO. §. 51), Schwarzburg-R. (BO. §. 31), Württemberg (BO. §. 62 und für Stuttgart OSt. §. 27). Gesundheitspolizeilich nöthig und im wesentlichen nicht neu.

2) Ob solches der Fall, unterliegt behördlichem Urtheil.

3) Allgemein üblich, um das Ausströmen der Stallluft nach den Straßen zu verhindern. Vergl. unten §. 38 S. 105 Anm. 6.

§. 24.

Wasserbedarf.[1])

Auf jedem bebauten Grundstücke, welches nicht Anschluß an die städtische Wasserleitung hat, soll eine eigene Wasserleitung[2]) oder ein Brunnen bestehen, der jederzeit reichliches, auch zum Genusse geeignetes Wasser darbietet.[3])

§. 25.

Zu- und Ableitungsröhren.[1])

Alle Zuleitungs- und Ableitungsröhren in und an Gebäuden sind undurchlässig und feuerfest herzustellen. Sofern sie zur Ableitung unreiner Stoffe benutzt werden, müssen sie mit einem bis über das Dach zu führenden Dunstrohre[2]) versehen werden. Die besonderen Erfordernisse für

---

1) F. BO. §. 86 mit Bek. v. 4. Aug. 1856, Anhalt (BO. §. 59), Braunschweig (BO. §. 58), Bremen (BO. §§. 137, 138), S.-Altenburg (BO. §. 53), S.-Gotha (BO. §§. 7, 8), Schwarzburg-R. (BO. §. 54), Württemberg (BO. §§. 62—64). Aus feuer- und gesundheitspolizeilichen Rücksichten geboten.

2) Zwar neu, aber keine Erschwerniß, weil der Bauherr die Wahl hat, welche der beiden ihm freistehenden Einrichtungen er herstellen will. Die Befreiung von Anlage eines Brunnens oder einer besonderen Wasserleitung muß eintreten, sobald Anschluß an die städtische Wasserleitung besteht.

3) Kostspielige Tiefbohrungen behufs Anlegung neuer Brunnen, um daraus ein absolut reines Trinkwasser zu gewinnen, können nur in dem Fall beansprucht werden, wenn sich der gegenwärtige Zustand hinsichtlich des Brunnenwassers als ein wirklicher Nothstand darstellt nach Erk. d. OVG. v. 28. Nov. 1885 (Selbstverwaltung XII. S. 404).

1) F. BO. §. 21 mit PV. v. 30. März 1872 u. 14. Juli 1874, Bremen (BO. §§. 25, 26), Hamburg (BO. §. 37), Lübeck (BO. §. 59), S.-Gotha (BO. §. 8), Württemberg (BO. §§. 58, 78), feuer- und gesundheitspolizeiliche Vorschrift. Uebrigens sind darunter auch die Zuleitungsröhren für Gas- und elektrische Beleuchtung mit einbegriffen.

2) Um die Ableitung der Luft nach oben zu bewirken und so die Verunreinigung der unteren Luftschichten zu verhindern.

Kanalisations-,[3]) Wasser-[4]) und Gasleitungsröhren[5]) sind anderweit festgestellt.[3])

Titel II.

Polizeiliche Kontrole bei Bauten.

§. 26.[1])

Baupolizeiliche Genehmigung.[2])

Einer baupolizeilichen Genehmigung bedarf es[3])

a) zu allen neuen baulichen Anlagen,

---

3) Nämlich durch PV. v. 14. Juli 1874, betreffend die bevorstehende Kanalisation, mit Bek. v. 8. Jan. 1881, sowie OSt. v. 4. Sept. 1874, betreffend die Kanalisation in Berlin.

4) Regulativ v. 19. Dez. 1881.

5) PV. v. 21. Febr. 1868, betreffend die Anbringung von Gasverschlüssen.

1) StrGB. §. 367 Nr. 15, f. BO. §§. 1—3 mit ALR. I. 8 §§. 67, 69, Anhalt (BO. §§. 73, 76), Baden (BO. §§. 51ff.), Bayern (BO. §§. 6ff., 90ff.), Braunschweig (BO. §. 68ff.), Bremen (BO. §§. 2—14), Hessen (BO. Art. 64—78), Lübeck (BO. §§. 8—12), Mecklenburg (G. v. 16. Mai 1832 §§. 1—2), Oldenburg (BO. Art. 9, 10), Sachsen (G. v. 6. Juli 1863 §. 2), S.-Altenburg (BO. §§. 1—8), S.-Gotha (BO. §§. 38, 39), S.-Meiningen (Bek. v. 28. Febr. 1853 §§. 3—8), S.-Weimar (G. v. 11. Mai 1869 §§. 1—3 mit Ausf.-V. §§. 2—6), Schwarzburg-R. (BO. §§. 11—16), Waldeck (BO. §§. 1—6), Württemberg (BO. Art. 77 bis 91).

2) Für Beginn und Ausführung von Bauwerken eine polizeiliche Genehmigung einholen zu sollen, bestand schon früher und ist in Deutschland mit verschwindenden Ausnahmen gemeinüblich. Nur für Hamburg (BO. §. 11) bedarf es solcher nicht, indem vielmehr eine schriftliche Bauanzeige genügt. In Baden darf nach V. v. 5. Mai 1869 für Gemeinden, in welchen seit mindestens 6 Monaten eine örtliche BO. in Wirksamkeit ist, auf Antrag des Gemeinderaths die Pflicht zum Einholen einer Genehmigung mit der Wirkung aufgehoben werden, daß hier eine vorherige Bauanzeige ausreicht. In der Bayerischen Pfalz besteht weder das Erforderniß der Genehmigung, noch eine Anzeigepflicht. Gleiches gilt für Elsaß-Lothringen, abgesehen von denjenigen Städten, für welche ein Dekret v. 26. März 1852 Anzeigepflicht aus-

b) zu Umbauten und Reparaturbauten, sofern dabei die Herstellung oder Veränderung von massiven oder

---

drücklich geschaffen hat. — Das Erforderniß der Genehmigung beschränkt sich nicht blos auf Privat- und Gemeindebauten, sondern erstreckt sich auch auf Staatsbauten, was unter der Herrschaft der f. BO. jedoch streitig war, indem nach Hue de Grais (Handbuch der Verfassung und Verwaltung in Preußen, 1882, §. 280 S. 302) bei Staatsbauten bloße Anzeige genügt haben soll, was zwar der Cirk.-Verf. v. 15. Dez. 1878 entspricht, dagegen der Auffassung des OVG. widerstreitet, wonach die allgemeinen Vorschriften der örtlichen Baupolizei auch für fiskalische Bauten maßgebend sind, weshalb für solche die Bauerlaubniß nachzusuchen ist, nach Erk. v. 5. Sept. 1878 (Entsch. V. 332 mit Erl. d. Handelsministers v. 12. Okt. 1872 über Eisenbahnbauten und den Erk. d. OVG. v. 5. Mai 1877 und v. 6. März 1878 (Entsch. II. 404; III. 196). Da vorliegend die Staatsbauten unerwähnt geblieben, haben sie eben nicht ausgenommen werden sollen. Wo in deutschen BO. für sie eine Ausnahme beabsichtigt war, findet sich solches ausgesprochen. In S.-Weimar (G. v. 15. Mai 1869 §. 10 mit Bek. v. 31. August 1870) und Württemberg (BO. Art. 81 und Ausf.-V. §. 57) bedürfen Staatsbauten einer polizeilichen Genehmigung, in Bayern (BO. §. 9), in Bremen (BO. §. 82) und S.-Gotha (BO. §. 9) sind wenigstens noch die Entwürfe der baupolizeilichen Behörde zu Erinnerungen in Bezug auf Baulinie, Niveau und sonstige bau- und gesundheitspolizeiliche Verhältnisse vorzulegen, während in Bremen (BO. §. 14) darüber hinaus, in Lübeck (BO. §. 12) und Sachsen (BO. §. 11) Bauausführungen des Staats weder einer baupolizeilichen Genehmigung, noch auch nur einer Anmeldung bedürfen.

3) Sie kann bedingt oder bedingungslos ertheilt, oder gänzlich versagt werden. Bei der Genehmigung haben jedoch nur Rücksichten des Verkehrs, der Festigkeit der Konstruktion, der Feuersicherheit, der Gesundheit, der allgemeinen Ordnung, sowie der Schönheit in Betracht zu kommen, so daß die Weigerung nicht etwa lediglich auf mangelndes Bedürfniß, oder fehlende Regulirung der finanziellen Verhältnisse zu der Gemeinde, oder den Einfluß privatrechtlicher, insbesondere auch über das Eigenthum an der Baustelle bestehenden Streitigkeiten oder ähnliche Gesichtspunkte gestützt werden darf. Insbesondere ist auch unzulässig, die Bauerlaubniß an die Bedingung zu knüpfen, daß vorher die zum Straßenland benöthigten Grundstücksflächen unentgeltlich der Gemeinde abzutreten seien. Ihre rechtliche Bedeutung wird vielfach überschätzt. Durch dieselbe erlangt man Dritten gegenüber keinerlei Rechte, und es ersetzt namentlich eine etwaige, den Grundstücks-Nachbarn von

Fachwerkswänden, Decken, Eisenkonstruktionen, vortretenden Bautheilen, Treppen, Licht-, Lüftungs- und Aufzugsschachten, Feuerstätten oder Schornsteinen stattfindet,

c) zu Veränderungen oder Reparaturen aller Gebäudetheile, deren Beschaffenheit den Bestimmungen dieser Bau-Ordnung nicht entspricht.[4])

§. 27.

Bauvorlagen.[1])

Bei Nachsuchung der baupolizeilichen Genehmigung (vergl. §. 26) ist

---

der Behörde gegebene Kenntniß des Bauvorhabens nicht die in manchen Privatrechten vorgesehene Anzeige, die der Bauherr den Nachbarn zu machen hat. Noch weniger werden durch die Bauerlaubniß Aenderungen in der Eigenschaft eines Grundstücks geschaffen, so daß die im Bauerlaubnißschein ausgesprochene Befugniß, eine zwischen Bau- und Straßenfluchtlinie frei zu lassende und deshalb unbebaubare Fläche mit Pflanzen zu besetzen, derselben nicht die Eigenschaft der Unbebaubarkeit benimmt, sie zum Vorgartenlande umwandelt und ihr dadurch einen Mehrwerth schafft. Wegen Versagen der Baugenehmigung ist der Klageweg gemäß LVG. §. 127 zulässig, oder die Beschwerde an den Oberpräsidenten. Die Wahl zwischen beiden steht dem Bauherrn zu. Die Einlegung muß binnen 14 Tagen geschehen. M. s. unten S. 111 Anm. 1 zu §. 42.

Selbst auf Ertheilung eines nach den maßgebenden baupolizeilichen Bestimmungen nur ausnahmsweise statthaften Baukonsenses ist Verwaltungsklage nicht ausgeschlossen, nach Erk. d. OVG. v. 12. Febr. 1880 (Entsch. VI. S. 296). Desgleichen ist die einstweilige Vorenthaltung (Versagung) des Baukonsenses eine solche polizeiliche Verfügung, welche nach LVG. §. 127 durch Verwaltungsklage angefochten werden kann, nach Erk. d. OVG. v. 16. Febr. 1885 (Entsch. XII. S. 365), während umgekehrt die Baugenehmigung zu einem Wohnhause aus dem Grunde versagt werden darf, weil aus dessen Lage den Bewohnern Gefahr erwachsen würde, nach Erk. d. OVG. v. 5. Mai 1881 (Entsch. VII. S. 316). M. vergl. übrigens S. 85 Anm. 5 zu §. 28.

4) Entbehrlich ist solche also selbst in Gebäuden, welche theilweis den jetzigen Vorschriften nicht mehr entsprechen, sobald es sich nur nicht um derartige, sondern um solche Gebäudetheile handelt, deren Beschaffenheit selbst nach jetziger Vorschrift noch genügt.

1) Vergl. S. 79 §. 26 Anm. 1. Die hier geforderten Vorlagen sind die

a) ein Bauplan vorzulegen, welcher unter Darstellung der Grundrisse sämmtlicher Geschosse, sowie der erforderlichen Querschnitte und einer Ansicht der Straßenfront, Konstruktion und Abmessungen des beabsichtigten Baues im Ganzen, sowie in seinen Theilen und die Art und Stärke des zu verwendenden Materials genau erkennen läßt und außerdem auch bestimmt über die beabsichtigte Benutzungsart der Räume Auskunft giebt. Auch muß jedesmal die Höhenlage des geplanten Baues gegenüber der Straßendammkrone und der Oberkante des Bürgersteiges ersichtlich gemacht sein. Soweit es zur baupolizeilichen Prüfung erforderlich,[2]) ist der Bauplan in seinen einzelnen Theilen durch Detailzeichnungen zu erläutern und die Tragfähigkeit der Konstruktionen rechnungsmäßig nachzuweisen.

Baupläne sind in der Regel im Maßstabe von 1 : 100, Detailpläne im Maßstabe von 1 : 20 zu fertigen.

Bei Errichtung neuer Gebäude und bei Um- und Reparaturbauten, welche eine Durchbrechung oder wesentliche Veränderung äußerer Umfassungswände bedingen, sowie auf Erfordern auch in sonstigen Fällen, ist außerdem

b) ein Lageplan[3]) vorzulegen, welcher — der Regel nach im Maßstabe von mindestens 1 : 500 — die Lage des betreffenden Grundstücks zu öffentlichen Straßen und Nachbargrundstücken unter Einzeichnung

---

gemeinüblichen, überdies durchweg gerechtfertigt. Durch Nichtbeachten würde man Verzögerungen in der Erledigung erleiden, da füglich eine Prüfung nicht vorgenommen wird, bevor etwaige Mängel ergänzt sind.

2) Darüber entscheidet lediglich das Ermessen der baupolizeilichen Techniker.

3) Um die etwaigen Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und die darauf zu stützenden Anforderungen ermessen zu können. Das Einreichen muß in 3 Abzügen erfolgen.

der festgesetzten Bauflucht, sowie die Entfernung des beabsichtigten Baues von anderen Gebäuden auf demselben Grundstücke, von Straßen, Nachbargrenzen und den Gebäuden auf Nachbargrundstücken genau erkennen läßt und auf Verlangen[4]) durch einen vereideten Feldmesser beglaubigt werden muß.

Das Grundstück, auf welchem gebaut werden soll, muß stets nach Haus-, Grundbuch- und Grundsteuerkatasternummer bezeichnet werden.

Stehen Neu- oder Erweiterungsbauten in Frage, so ist bei Einreichung der Bauvorlagen auch darzuthun, auf welchem Wege die Abwässerung stattfinden soll.[5])

Die Pläne sind in einer die Uebersicht erleichternden Weise farbig anzulegen.

Sämmtliche Bauvorlagen[6]) sind von dem Bauherrn und[7]) dem leitenden Bauunternehmer zu vollziehen.

Weitere Vorschriften wegen Beschaffenheit der Bauvorlagen, der Zahl der vorzulegenden Exemplare u. s. w. werden je nach Bedürfniß[8]) durch Bekanntmachung getroffen werden.

Nachtrag zur Baupolizei-Ordnung.

Auf Grund des §. 27 der Baupolizei-Ordnung für Berlin vom 15. Januar 1887 wird in Betreff der Bau-

4) Mithin kann auf dessen Vorlage verzichtet werden.

5) S. oben S. 76 §. 21.

6) Darunter sind also nicht das Gesuch (§. 26) und die Anzeige (§. 29) mit zu verstehen. Die eingereichten Bauzeichnungen bleiben nach der Min.-V. v. 16. Jan. 1855 Eigenthum des Verfertigers oder des Bauherrn, so daß ihre etwaige Benutzung unzulässig ist.

7) Dies hat zu geschehen, weil beide verantwortlich sind und die Behörde naturgemäß ein sachliches Interesse hat, zu wissen, wer thatsächlich bauen wird. Ein etwaiger Personenwechsel ist deshalb schriftlich anzuzeigen. M. s. unten S. 87 §. 28 Anm. 7.

8) Auf Grund des Vorbehaltes ist am 29. Januar 1887 in dem am 1. Februar 1887 ausgegebenen Intelligenzblatt obige Bekanntmachung erlassen, welche jedoch noch erweitert oder verändert werden kann.

vorlagen bei Nachsuchung baupolizeilicher Genehmigungen noch das Folgende bestimmt:

1. Die Baupläne, sowie der Lageplan müssen in je 3 Exemplaren, welche auf dauerhaftem oder mit Leinewand unterzogenem Papier oder auf Kopir-Leinewand gezeichnet sind, eingereicht werden. Der Lageplan muß eine Berechnung der ganzen Fläche des Grundstücks und eine Berechnung der davon zu bebauenden Fläche enthalten. Die Maße, welche diesen Berechnungen zu Grunde liegen, müssen in den Lageplan eingeschrieben sein.
2. Bei Grundstücken, welche bereits vor dem 23. Januar 1887 auf mehr als drei Viertel ihrer Grundfläche bebaut waren (§. 2 der Baupolizei-Ordnung), muß,[9]) wenn dieselben auf einer gleich großen Grundfläche wieder bebaut werden sollen, ein von einem vereideten Feldmesser gefertigter oder beglaubigter Lageplan vorgelegt und die Berechnung der Flächen von demselben auch dahin beglaubigt sein, daß die darin als bebaut angegebenen Flächen mit Wohngebäuden von mindestens einem Stockwerk über dem Erdgeschoß besetzt sind.[10])
3. Die Detail-Zeichnungen und die Berechnungen der Tragfähigkeit der Konstruktionen sind in zwei Exemplaren einzureichen. Bei verbundenen Eisenkonstruktionen müssen diese Vorlagen auch von demjenigen Sachverständigen, welcher die Anfertigung der Konstruktionen verantwortlich übernommen hat, durch Unterschrift vollzogen sein.[11])

---

9) Auf seine Vorlage darf also nicht verzichtet werden.

10) Vergl. oben S. 31 Anm. 23—25.

11) Um ihm den späteren Einwand abzuschneiden, daß die eingereichte Tragfähigkeits-Berechnung ohne sein Wissen zu Stande gekommen, er vielmehr bei seiner Konstruktion von anderen Voraussetzungen ausgegangen sei, welcher bei vorgekommenen Unglücksfällen anläßlich bestandener Konstruktionsmängel die Regel zu bilden pflegt.

§. 28.

Bauscheine.[1])

Wird ein Bauplan baupolizeilich genehmigt,[2]) so erhält der Bauherr einen die Baubedingungen feststellenden Bauschein

1) F. BO. §§. 6, 7, Anhalt (BO. §§. 72—80, 82), Baden (BO. §§. 50, 52, 54), Bayern (BO. §§. 90, 91, 95), Braunschweig (BO. §§. 76, 78), Bremen (BO. §§. 8, 9), Hessen (BO. Art. 70, 74), Lübeck (BO. §. 10), Oldenburg (BO. Art. 9, 10), S.-Altenburg (BO. §§. 4, 7), S.-Gotha (BO. §. 42), S.-Weimar (Ausf.-V. §§. 5, 6), Schwarzburg-R. (BO. §. 16), Waldeck (BO. §§. 4, 5), Württemberg (BO. §§. 79, 86, 89, 91 mit Vollz.-V. §. 55). In Hamburg genügt Bauanzeige, so daß es zur Ausstellung eines Bauscheines nicht kommen kann. In der bayerischen Pfalz und Elsaß-Lothringen besteht weder eine Anzeigepflicht, noch das Erforderniß der Baugenehmigung. In Baden kann von Einholung der Baugenehmigung für solche Gemeinden entbunden werden, in welchen seit mindestens 6 Monaten eine örtliche BO. in Kraft ist. Eine Ausnahme von der Baugenehmigung und damit von der Nothwendigkeit zur Einholung eines Bauscheines wird vielfach, z. B. Bremen (BO. §. 14), Lübeck (BO. §. 12), Sachsen (BO. §. 11), zu Gunsten der Staatsbauten gemacht. Solche sollen nach Hue de Grais a. a. O. §. 280 S. 302 auch in Preußen für Staatsbauten gelten. Dies ist jedoch nach Cirk.-V. v. 15. Dez. 1878 u. Erk. d. OVG. V. S. 324 mindestens zweifelhaft. Oben S. 80 §. 26 Anm. 2.

2) Die Baugenehmigung betrifft nur die polizeiliche Zulässigkeit des Baues und erfolgt unbeschadet etwaiger Rechte Dritter. Nun hat zwar auf Grund ALR. I. 8 §. 68 eine Min.-V. v. 6. April 1835 die Thätigkeit der Baupolizei dahin erweitert, zur Vermeidung späterer Rechtsstreite das Eigenthum an dem Baugrunde festzustellen. Dies berechtigt sie jedoch nicht zum Vorenthalten der Bauerlaubniß bis nach rechtskräftiger Feststellung des Eigenthums, nach Erk. d. OVG. vom 10. Febr. 1879 (Entsch. V. 350). Versagt die Ortspolizeibehörde die Bauerlaubniß aber aus Gründen, welche auf landespolizeilichem Gebiete liegen, so ist hiergegen die Verwaltungsklage mit der Wirkung zulässig, daß dem Urtheilsgerichte die thatsächliche Prüfung der Frage zusteht, ob die Versagungsgründe zutreffen oder nicht, nach Erk. d. OVG. v. 13. März 1879 (Entsch. V. 355). Namentlich darf nicht etwa schon aus dem Grunde einer noch nicht festgestellten Baufluchtlinie, selbst seit Inkrafttreten des G. v. 2. Juli 1875, die Baugenehmigung vorenthalten werden, nach Erk. d. OVG. v. 2. Juni 1877 (Entsch. II. 363), weil die Baupolizei und nicht die Gemeindebehörde nach Erk. d. OVG.

und ein mit Genehmigungsvermerk versehenes Exemplar der von ihm eingereichten Bauvorlagen.[3])

Bauschein und Bauvorlagen müssen während der Bauausführung und bis zum Abschlusse des Abnahmeverfahrens (vergl. § 32 und 39) stets auf der Baustelle bereit gehalten werden.[4])

---

v. 10. Okt. 1877 (Entsch. III. 284) für die Genehmigung zuständig ist. Da indeß für Berlin durch OSt. bestimmt wurde, daß Wohngebäude, die einen Ausgang nach noch nicht fertig hergestellten Straßen haben, nicht errichtet werden dürfen, ist die Baugenehmigung so lange vorenthaltbar, bis die Straße fertiggestellt wurde, nach Erk. d. OVG. v. 13. Okt. 1877, 12. Dez. 1877, 25. April 1878, 2. Dez. 1878 (Entsch. III. 292, 304; V. 341), und die Entfernung eines wider Genehmigung oder ohne eine solche geschaffenen Ausganges, nach einer unfertigen Straße angelegt, gerechtfertigt, nach Erk. d. OVG. v. 2. Okt. 1879 (Entsch. V. 389), indem das ortsstatutarische Bauverbot selbst das Vorhaben der nachträglichen Herstellung eines Ausganges nach einer unfertigen Straße für ein bereits vorhandenes Wohngebäude hindert, nach Erk. d. OVG. v. 22. März 1882 (Entsch. VIII. 343), was auch für einen Anbau an ein solches zutrifft, nach Erk. d. OVG. v. 28. Sept. 1882 (Entsch. IX. 316), wobei noch zu beachten bleibt, daß zwar schon vorhandene, aber den baupolizeilichen Bestimmungen des Orts noch nicht entsprechende Straßen keineswegs als sogenannte „historische" Straßen anzusehen sind, auf welche die Bestimmung d. G. v. 2. Juli 1875 §. 12 Anwendung findet. nach Erk. d. OVG. v. 25. April 1878 u. v. 6. Nov. 1882 (Entsch. III. 304 ff; IX. 321). Dagegen darf die Baugenehmigung nicht von der Bedingung abhängig gemacht werden, daß der Bauherr Sicherheit wegen Erfüllung der ortsstatutarischen Pflicht auf Beitrag zu den Kosten der Straßenherstellung bestellt, weil diese Verpflichtung nicht öffentlich rechtlicher, vielmehr blos privatrechtlicher Natur ist, nach Erk. d. OVG. v. 6. Dez. 1878 (Entsch. IV. 367). Voraussetzungen, unter welchen die Baugenehmigung wegen einer in das Grundbuch eingetragenen baupolizeilichen Beschränkung versagt werden kann und eine nur bedingungsweise ertheilte Bauerlaubniß bei nicht rechtzeitiger Anfechtung rechtskräftig wird, enthält das Erk. d. OVG. v. 5. Okt. 1885 (Entsch. XII. 367).

3) Allgemein gebräuchlich und als zweckmäßig bewährt.

4) Zur Bequemlichkeit der Bauaufsichtsbeamten eingeführt, jedoch in rechtlicher Beziehung bedenklich, und für den Bauherrn unter Umständen sogar gefährlich. Einmal giebt es auf Baustellen keinen sicheren Aufbewahrungsort, da die üblichen Buden allen Bauarbeitern zugänglich sein müssen. Sodann ist die Gefahr nicht ausgeschlossen,

Die Giltigkeit des Bauscheins erlischt, falls nicht ein anderer Termin ausdrücklich angegeben ist, durch einjährigen[5]) Nichtgebrauch.[6]) Das Gleiche gilt, sobald ein begonnener Bau länger als ein Jahr liegen bleibt.[7])

---

daß Arbeiter gelegentlich eines ausbrechenden Strikes den Bauschein mitnehmen oder vernichten, um dem Bauherrn Ungelegenheiten zu bereiten. Ferner ist nicht ersichtlich, wie Ruhe, Sicherheit und Ordnung darunter leiden können, wenn der Bauherr die Urkunde in der eigenen Wohnung aufbewahrt. Deshalb ist zu erwarten, daß im Strafverfahren anläßlich einer Zuwiderhandlung gegen diese Satzung ebenso Freisprechung erfolgen dürfte, wie bei der ziemlich gleichlautenden bezüglich der Schornstein-Kehrverträge.

5) Abgesehen von S.-Gotha und Württemberg, welche 2 Jahre Frist bewilligen, allgemein üblich. Der Fristenlauf beginnt von dem Tage der Genehmigungsaushändigung, abgesehen von Schwarzburg-R., wo erst mit Schluß des auf die Aushändigung folgenden Kalenderjahres die Unwirksamkeit der Genehmigung eintritt. Die Befristung der Genehmigung ist erforderlich, damit nicht etwa Bauwerke zu einer Zeit noch entstehen können, wo die mittlerweile veränderten örtlichen Verhältnisse oder gewonnenen technischen Erfahrungen ihre Zweckwidrigkeit schon hatten erkennen lassen. M. s. S. 114 Anm. 3 zu §. 43.

6) Die Fassung ist keine gut gewählte, indem es sich keineswegs um Erlöschen eines Rechtes durch Nichtgebrauch handelt, und hat deshalb Parey a. a. O. S. 81 zu einer Bemängelung Anlaß gegeben. Unbedenklicher ist die Fassung in Bayern (BO. §. 95): „die ertheilte Baubewilligung wird unwirksam", weil dadurch ausgedrückt wird, daß die Bewilligung nur auf die bezifferte Dauer in Wirksamkeit bleibt, also nach Fristablauf eine neue nachzusuchen ist. Innerhalb der Frist ist der Widerruf im öffentlichen Interesse nur gegen Entschädigung gestattet, nach Erk. d. OVG. v. 18. Jan. 1882 (Entsch. VIII. 209).

7) Die Frist beginnt hier mit dem Tage der wirklichen Baueinstellung. Ob eine solche vorliegt, ist eine thatsächliche Frage und richtet sich nach den Verhältnissen des Baues. Daß vom Willen des Bauherrn unabhängige Umstände, z. B. Strikes im Baugewerbe, als Entschuldigungsgründe gelten werden, ist zwar nicht ausgesprochen, dagegen anzunehmen. — Ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Bauleiters ist dagegen ohne Einfluß, denn die Baugenehmigung wird für den Gegenstand der Bauausführung, und nicht für die Person des Bauherrn oder Bauleiters ertheilt. Diese Auffassung steht mit dem ganzen Inhalt der BO. in Einklang, da die Ertheilung baupolizeilicher Bewilligung nirgends von bestimmten Voraussetzungen oder Anforde-

§. 29.[1])

Anzeige vom Beginn der Bauarbeiten.

Bevor mit der Bauausführung begonnen wird, ist der Polizeibehörde unter Angabe des Datums und der Nummer des Bauscheines schriftliche Anzeige zu machen.

§. 30.

Baugerüste und Bauzäune.[1])

Baugerüste und Bauzäune dürfen nur auf Grund und

---

rungen in Bezug auf die Person des die Baubewilligung Nachsuchenden abhängig gemacht ist. Ihre Uebertragbarkeit ist auch verschiedentlich, z. B. Bremen (BO. §. 10), Hessen (BO. Art. 74), Lübeck (BO. §. 11), Württemberg (BO. Art. 66), ausdrücklich mit der Maßgabe ausgesprochen, daß ein Wechsel in der Person des Bauherrn binnen kurzer Frist — Lübeck (BO. §. 11) z. B. 7 Tage — schriftlich anzuzeigen sei. Anderwärts ist solches im behördlichen Instanzenwege anerkannt z. B. Bayern (Min.-Entsch. v. 12. März 1883 Nr. 1302). — Ein ausdrücklicher Widerruf der Bauerlaubniß, welchen Parey a. a. O. S. 81 für erforderlich hält, ist ganz gewiß entbehrlich, weil eben die Befristung die Eigenschaft und Wirkung einer Resolutivbedingung hat. — Uebrigens wird verschiedentlich, z. B. Bremen (BO. §. 10), Lübeck (BO. §. 11), auch Anzeige vom Wechsel des Bauunternehmers binnen kurzer Frist verlangt, was jedenfalls zweckmäßig erscheint, weil der größere oder geringere Grad der persönlichen Tüchtigkeit und bewährten Zuverlässigkeit des Bauleiters ein Mildern oder Verschärfen der Aufsichtsmaßregeln bedingen kann.

1) ALR. I. 8 §. 67, Anhalt (BO. §. 72), Baden (BO. §§. 52, 54), Bayern (BO. §. 91), Braunschweig (BO. §. 71), Hamburg (BO. §. 11), S.-Weimar (G. v. 11. Mai 1869 §. 7), Württemberg (BO. §. 78 mit Vollz.-V. §. 55), Elsaß-Lothringen (Dekr. v. 26. März 1852). Die Anzeigepflicht in Hamburg, sowie in Baden und Elsaß-Lothringen, soweit dort solche genügt, bezw. für Städte eingeführt ist, ist von der hier aufgestellten verschieden, welche dem Bauerlaubnißscheine folgen soll. Im Zweck kommen jedoch beiderlei Anzeigen darauf hinaus, der Aufsichtsbehörde die Möglichkeit zu schaffen, den fortschreitenden Bau stetig zu beobachten, und namentlich zu verhindern, daß beim Abbruch, Grundgraben und Grundmauern Ungehörigkeiten vorkommen. Die Anzeige wird zweckmäßig gleichzeitig dem Reviervorstande und der Abth. III gemacht werden, damit nicht etwa wegen Nichtbeachtung der Form Zeitversäumniß entsteht.

nach Maßgabe einer bei der Polizeibehörde schriftlich nachzusuchenden Genehmigung errichtet und benutzt werden.[2]) Doch bleibt vorbehalten, ihre Herstellung, soweit nothwendig, auch ohne Antrag polizeilich anzuordnen.[3])

Das Vortreten von Baugerüsten und Bauzäunen auf Bürgersteige wird nur gestattet, insoweit es mit den Verkehrsrücksichten vereinbar ist und so lange es die Bauausführung nothwendig bedingt.[4])

Im Uebrigen sind für die Konstruktion und Benutzung der Gerüste die bezüglichen besonderen Vorschriften maßgebend.[5])

---

1) F. BO. §. 94 mit Gerüste-O. v. 14. Sept. 1855, Pol.-Instr. v. 23. Febr. 1864 u. 9. Mai 1866, PV. v. 16. Aug. 1882, Anhalt (BO. §. 18), Bayern (BO. §. 11), Braunschweig (BO. §. 17), Hamburg (BO. §§. 13—15, 85), Lübeck (BO. §. 56), Oldenburg (BO. Art. 23), Sachsen (BO. [St.] §§. 19—21 mit V. v. 19. April 1872, G.- u. VBl. S. 102), S.-Altenburg (BO. §§. 14, 15), S.-Weimar (Vollz.-V. §§. 9, 10), Württemberg (BO. Art. 19, Vollz.-V. §. 17 und Stuttgarter OSt. §§. 12—18). — Die Vorschriften sind nicht blos zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs, sondern auch zum Schutze der Nachbargebäude und der Bauarbeiter nöthig und vermögen sich in der letzteren Hinsicht auf Gew.-O. §. 120 Abs. 3 zu stützen, welcher die Gewerbeunternehmer verpflichtet, alle diejenigen Einrichtungen herzustellen und zu unterhalten, welche mit Rücksicht auf die besondere Beschaffenheit des Gewerbes und der Betriebsstätte zur thunlichsten Sicherheit gegen Gefahr für Leben und Gesundheit nothwendig sind. Die erforderlichen Bestimmungen zu treffen, ist den zuständigen Landesbehörden überlassen. Aus Zuwiderhandlungen kann nicht blos Strafe auf Grund Gew.-O. §. 147 Nr. 4 (s. S. 116 Anm. 4 zu §. 44), sondern auch eine Ersatzverbindlichkeit gemäß G. v. 6. Juli 1884 (RGBl. 69) §. 96 eintreten.

2) Die Genehmigung zu solchen vortretenden Baugerüsten und Bauzäunen ist seit dem Jahre 1885 durch die betreffenden Bezirkshauptmannschaften nach Maßgabe einer besonderen Instruktion ertheilt worden, wobei es vorläufig verbleibt.

3) Dies ist wohlberechtigt und anderwärts, z. B. Anhalt (BO. §. 18), Braunschweig (BO. §. 17), Oldenburg (BO. Art. 23), bereits vorgeschrieben.

4) Vereinzelt ist für die darin liegende Benutzung des öffentlichen Grundes eine Abgabe zu entrichten, z. B. Stuttgarter OSt. §. 14.

5) Nämlich die Gerüste-O. v. 14. Sept. 1855 (bei Jäschke a. a. O.

§. 31.
Sicherung im Innern und in der Umgebung von Neubauten.[1])

Im Innern von Neubauten sind die Balkenlagen eines jeden Geschosses sofort nach ihrer Verlegung auszustaaken, Treppen und sonstige offene Räume aber sicher zu überdecken oder zu umfriedigen.[2])

Die Baustellen sind, soweit es zur Verhütung von

S. 276) und die PV. v. 16. Aug. 1882 (ABl. S. 320). Die darin enthaltenen Anforderungen gehen nicht weiter, als zur Erreichung der gesetzlichen Ziele unbedingt erforderlich ist, so daß die Grundsätze im Erk. d. OVG. v. 8. Sept. 1876 (Entsch. I. 324) durchweg gewahrt sind.

1) F. BO. §§. 98, 99, Anhalt (BO. §. 64), Oldenburg (BO. Art. 25—27), Sachsen (BO. §. 20), S.-Altenburg (BO. §§. 14—17), S.-Gotha (BO. §. 35), Waldeck (BO. §§. 45—47). Gesetzliche Unterlage liefert StrGB. §§. 365 Nr. 8—11, 367 Nr. 12, 14, welche der Polizei die Befugniß beilegen, Sicherungsmaßregeln gegen Unfälle anzuordnen. Von derselben ist außerhalb in weit ausgiebigerer Weise Gebrauch gemacht, als §. 31 geschehen, indem die dortigen Maßregeln sich namentlich auch auf das Lagern von Bauschutt und Baumaterialien, — z. B. Bremen (StrPO. v. 15. Mai 1879 §. 77), Hamburg (BO. §. 13), Oldenburg (BO. Art. 24), S.-Altenburg (BO. §. 16) — die Ablöschung von Kalk außerhalb des eigenen Grundes — Hamburg (BO. §. 13) — das Zubereiten von Bau- und Nutzholz, — Bremen (StrPO. §. 80) — und Aehnliches erstrecken. Uebrigens greifen hier auch vereinzelte straßenpolizeiliche Anordnungen Platz. Zuwiderhandlungen sind in Berlin blos strafbar, während vereinzelt, z. B. Braunschweig (BO. §. 17), die Behörde sogar befugt ist, den Bau zwangsweise zu sistiren, oder die erforderlichen Sicherungsmaßregeln auf Kosten des Bauunternehmers ausführen zu lassen.

2) Zum Schutze der Bauhandwerker und Bauarbeiter, und deshalb aus Gew.-O. §. 120 Abs. 3 zulässig. Zuwiderhandlungen können den Bauleiter und Bauherrn gemäß G. v. 6. Juli 1884 §. 96 den Bauberufsgenossenschaften und G. v. 15. Juni 1883 §. 47 den Krankenkassen gegenüber zum Ersatz derjenigen Aufwendungen verantwortlich machen, welche diese den Verunglückten zukommen ließen, und sind überdies geeignet, den Thatbestand eines Außerachtsetzens derjenigen Aufmerksamkeit herzustellen, zu welcher die Baugewerksmeister und Architekten vermöge ihres Gewerbes und Berufes im Sinne StrGB. §. 222 Abs. 2; 230 Abs. 2 besonders verpflichtet sind, sowie Strafbarkeit aus StrGB. §. 330 zu begründen. M. s. S. 115 §. 44 Anm. 1.

Unglücksfällen erforderlich ist, während der Dunkelheit zu beleuchten.[3])

§. 32.

Sicherung vorhandener Gebäude.[1])

Bei Ausführung von Bauten in der Nähe vorhandener Gebäude sind die zur Sicherheit der letzteren nothwendigen Vorkehrungen zu treffen.

Die demgemäß polizeilicherseits an den Bauherrn oder die sonst Betheiligten zu richtenden Anforderungen (allmälige Ausführung der Grundmauern in kurzen Strecken, Unterfahren oder Absteifen der Mauern anstoßender Gebäude u. s. w.) müssen je den Umständen nach vorbehalten bleiben.[2])

---

3) Aus verkehrspolizeilichen Rücksichten geboten und dem §. 99 der f. BO. entsprechend.

1) F. BO. §. 96, Anhalt (BO. §§. 18, 64), Lübeck (BO. §. 71), Oldenburg (BO. Art. 32), S.-Gotha (BO. §. 36). Schon die f. BO. verlangte in §. 96 bei dem Abbruche, sowie der Ausgrabung und Aufführung von Grundmauern die Sicherung der anstoßenden Nachbargebäude gegen Beschädigungen durch Unterfahrungen der Nachbarsmauern, Anbringung von Steifen, Triebladen oder Spreizen seitens des Bauherrn, behielt überdies dem Pol.-Präs. vor, weitere Sicherungsmaßregeln anzuordnen und im Wege des Interimistikums zur Ausführung zu bringen. Aehnliche Grundsätze gelten anderwärts. Demgemäß werden in §. 32 keine neuen Erschwerungen des Bauens geschaffen, so daß die Gegenausführung und daraus abgeleiteten Besorgnisse auf Trugschlüssen beruhen. Das Pol.-Präs. darf keineswegs Beschädigungen von Nachbargrundstücken ruhig ansehen, weil Schadensansprüche daraus im Wege des bürgerlichen Rechtsverfahrens verfolgbar sind, sondern hat gemäß ALR. II. 17 §. 10 den Nachbar vor eigenmächtigen Eingriffen und Sachbeschädigung zu schützen. Ueberdies wird durch derartige Maßnahmen der Bauherr davor bewahrt, große Schadenssummen zahlen zu müssen, während die ihm durch Sicherheitsmaßnahmen erwachsenden Mehrkosten meist sehr unerheblich sind, wogegen die Bestandsfähigkeit des Nachbargrundstücks durch ihr Unterbleiben arg erschüttert werden kann. M. vergl. meine Grundzüge S. 147.

2) Weil nämlich die Lage der Umstände veränderte Maßnahmen nöthig machen kann. Die Besorgniß Parey's a. a. O. §. 84, daß Gesetzwidriges und Ueberflüssiges verlangt werden würde, erscheint deshalb ungerechtfertigt. Uebrigens würde der Bauherr ein Klagerecht im Verwaltungsstreitverfahren binnen 14 Tagen haben.

§. 33.

Rohbauabnahme.[1])

Wenn ein Bau in seinen Mauern und Eisen-Konstruktionen (einschließlich der feuerfesten Treppen), sowie in Dach- und Balkenlagen vollendet ist, liegt dem Bauherrn ob, denselben bei der Polizeibehörde schriftlich[2]) zur Abnahme anzumelden.

Es wird dann Termin zur baupolizeilichen Prüfung anberaumt.[3]) Zu demselben werden der Bauherr und der bauleitende Unternehmer vorgeladen; mindestens der Eine derselben muß persönlich anwesend oder in geeigneter Weise vertreten sein.[4]) Im Termine müssen alle Theile des Baues sicher zugänglich sein und die Balkenverankerungen im Innern durchweg, Eisenkonstruktionen aber insoweit offen liegen, daß die Abmessungen geprüft werden können.[5])

---

1) F. BO. §. 8 mit f. PV. v. 4. Mai 1865 §. 1, Anhalt (BO. §. 84), Braunschweig (BO. §. 79), Bremen (BO. §. 10), Hessen (BO. Art. 77), Lübeck (BO. §. 14), Oldenburg (BO. Art. 11), S.-Altenburg (V. v. 3. Mai 1878, §. 3), S.-Gotha (BO. §§. 44, 45), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 14), Schwarzburg-R. (BO. §. 58), Waldeck (BO. §. 6). Ihr Zweck ist, die Feststellung zu ermöglichen, daß Konstruktion und Material der Vorschrift des §. 19 entsprechen. Von derselben pflegen selbst solche öffentlichen Bauten nicht befreit zu sein, bei denen die Anzeige ihres Beginnes genügt und eine Baugenehmigung entbehrlich ist. Vergl. meine Grundzüge S. 149.

2) Allgemein üblich und dort gerechtfertigt, wo der Behörde für die Abnahme Fristen gesetzt sind. Die Anmeldung hat bei der III. Abth., nicht beim Reviervorstand zu geschehen, wie solches nach f. Verf. v. 10. Dez. 1865 bestimmt war.

3) Wie weit derselbe herausgeschoben werden kann, hängt vom Pol.-Präs. ab. Andere BO. kennen feste Fristen, z. B. 14 Tage Bremen (BO. §. 10), 8 Tage Regierungs-Bezirk Potsdam (V. v. 12. Mai 1877, ABl. S. 179), 3 Tage Lübeck (BO. §. 14).

4) Formfehler in der Vorladung hindern die Abnahme, ebenso das Ausbleiben beider Geladenen. Im letzteren Falle treffen die Kosten die Ausbleibenden, im ersteren sind sie außer Ansatz zu lassen. Die Vornahme einer Untersuchung bei Ausbleiben der Anzeige von Amtswegen, welche nach PV. v. 16. März 1854 geschehen durfte, ist jetzt unzulässig.

Ergeben sich bei der baupolizeilichen Prüfung Mängel, so hat der Bauherr dieselben abzustellen[6]) und den Bau demnächst wiederholt zur Abnahme anzumelden.

Nach vorschriftsmäßiger Ausführung wird durch eine von der Polizeibehörde ausgefertigte Bescheinigung die Abnahme des Rohbaues ausgesprochen.[7])

Anträge auf vorläufige Abnahme einzelner[8]) Bauarbeiten und Bautheile werden nur ausnahmsweise berücksichtigt.[9])

---

5) Um Unglücksfälle zu verhüten und sachgemäße Besichtigung zu ermöglichen.

6) Stützt sich auf ALR. I. 8 §§ 70, 71 und ist allgemein üblich.

7) Vergl. unten §. 39. Von ihrer Zustellung läuft die Gebrauchsabnahmefrist.

8) Weil anderen Falls der Geschäftsumfang so zunehmen würde, daß seine Bewältigung eine erhebliche Vermehrung des Beamtenpersonals nöthig machen würde. Anderwärts ist verschiedentlich das Recht, vorläufige Abnahme zu fordern, ausgesprochen. M. s. unten S. 111 §. 42.

9) Ueber die Grenzen der polizeilichen Befugniß, das Abtragen der abweichend vom oder ohne Konsens errichteten Baulichkeiten zu fordern, spricht das Erk. vom 8. Dezember 1879 (Entsch. VI. 291) sich aus. — In einem Erk. v. 22. April 1880 (Entsch. VI. 320) leitet das OVG. die Befugnisse der Polizei gegenüber einem Grundbesitzer auf Beseitigen baupolizeiwidriger Zustände betr. eines nicht konsentirten Baues unmittelbar aus ALR. I. 8 §§. 71, 72, dagegen betr. eines konsentirten Baues aus II. 17 §. 10 mit I. 8 §. 66 zu jeder Zeit noch ab, in welcher der Mißstand erkennbar wurde und folgert daraus auch das Recht auf polizeiliches Einschreiten gegen den Unternehmer eines mit baupolizeilicher Genehmigung begonnenen, demnächst unvollendet gelassenen Neubaues, während die Vorschriften ALR. I. 8 §§. 36—58 solches nicht rechtfertigen würden. — Wenn ein ohne Konsens oder unter Abweichen von der ertheilten Bauerlaubniß errichtetes Gebäude gegen das dem Schutze der Polizei-Behörde anvertraute öffentliche Recht verstößt, kann sie Maßnahmen treffen, wodurch die baupolizeiwidrigen Zustände beseitigt werden. In der Beanstandung des Fortbestandes solcher baulichen Anlagen ist die Polizei jedoch beschränkt, wenn positive bauliche Beschränkungen der Anlage nicht entgegenstehen und zur Herstellung vorschriftsmäßiger Zustände es nur einer Umgestaltung der Anlage, nicht einer vollständigen Wiederbeseitigung bedarf. Nach Erk. d. OVG. v. 18. März 1886 (Entsch. XIII. 391).

§. 34.

Putzarbeiten. [1])

Bei Ertheilung des Rohbau-Abnahmescheins wird gleichzeitig jedesmal der Zeitpunkt bestimmt, an welchem mit den inneren und äußeren Putzarbeiten begonnen werden darf. Gebäude, welche ganz oder theilweise die Bestimmung haben, zu dauerndem Aufenthalt von Menschen zu dienen, [2]) sollen keinenfalls früher [3]) als 6 Wochen nach Vollendung des Rohbaues geputzt werden.

§. 35.

Genehmigung zu Nebenanlagen. [1])

Auf bauliche Anlagen, welche als Gebäude nicht anzusehen sind, finden die Bestimmungen der §§ 27 bis einschließlich 34 keine Anwendung.

Es sind jedoch dem Genehmigungsgesuche die jedesmal zur Verdeutlichung nöthigen Vorlagen beizufügen.

---

1) F. BO. §. 90, f. PV. v. 4. Mai 1865 §. 3, mit Min.-V. v. 17. Nov. 1865, Braunschweig (BO. §. 79), Bremen (BO. §. 10), Oldenburg (BO. Art. 11). Die Vorschrift ist aus gesundheitspolizeilichen Rücksichten durchaus gerechtfertigt, da das Austrocknen des Mauerwerkes erschwert wird, sobald es durch eine Putzschicht bedeckt ist.

2) Mithin darf für Baulichkeiten zu anderen Verwendungszwecken eine kürzere Frist für den Beginn der Putzarbeiten bewilligt werden, sodaß eine Ausnahmebefugniß gemäß §. 42 vorliegt.

3) Die Frist darf also über 6 Wochen hinausgeschoben werden, was sachlich begründet sein kann, wenn die auf die Abnahme folgenden 6 Wochen ganz oder theilweise in Frost- oder Regenzeit fallen. Uebrigens kein Erschwerniß, sondern Erleichterung gegen früher, da sich nach f. PV. v. 4. Mai 1865 §. 3 die Frist von selbst um so viele Tage verlängerte, als sie in die Monate Oktober bis März einschl. fiel und eine Ausnahme davon nach der Min.-V. v. 17. Nov. 1865 unter keinen Umständen zu gestatten war.

1) Dahin gehören die S. 37 Anm. 23 zu §. 3b gedachten Baulichkeiten und jedenfalls auch auszuführende Zäune, welche als „Bauwerke" gelten, nach den Erk. d. OVG. v. 16. Okt. 1879, v. 19. Dez. 1881, gegen Erk. v. 7. Juni 1883. (Entsch. V. 376; VIII. 312; X. 299.)

§. 36.

Abbruch von Gebäuden.[1])

Bei Abbruch von Gebäuden finden die Vorschriften der §§. 30 bis einschließlich 32 sinngemäße Anwendung.

Auch mit Abbruchsarbeiten darf nicht begonnen werden, ohne daß der Polizeibehörde vorgängige schriftliche Anzeige gemacht ist.[2])

---

1) F. BO. §. 96, Anhalt (BO. §§. 17, 64), Braunschweig (BO. §. 60), Bremen (BO. §. 33), Hamburg (BO. §. 11 Nr. 13), Hessen (BO. Art. 27), Lübeck (BO. §. 17), Oldenburg (BO. Art. 28), S.-Altenburg (BO. §. 18). In §. 36 handelt es sich indeß nur um den Abbruch von Baulichkeiten, welche der Eigenthümer zur Ausführung bringen will, nicht aber um das behördliche Recht bezw. die öffentlich-rechtliche Pflicht des Grundstückseigenthümers, gemeingefährliche Bauwerke zu beseitigen. Es sollen lediglich Gefahren aus dem Abbruch für den Verkehr, die betheiligten Bauarbeiter, die Nachbarn thunlichst abgeschnitten und entsprechende Schutzvorrichtungen veranlaßt werden. Mithin entspringen sie verkehrs- und sicherheitspolizeilichen Gründen. Aus Rücksicht für die Nachbarn wird verschiedentlich sogar eine besondere Anzeige des beabsichtigten Abbruches verlangt, damit diese eigene Maßnahmen treffen können. Dagegen ist die aus ALR. I. 8 §. 37 ff. ableitbare Pflicht des Eigenthümers zur Erhaltung der an städtische Straßen stoßenden Gebäude in baulichem Stande nur soweit der Kontrole der Verwaltungsgerichte unterworfen, als es sich um Anordnung und Androhung handelt, während gegen die Festsetzung und Ausführung eines Zwangsmittels gemäß LVG. §§. 132, 133 nur die Beschwerde im Aufsichtswege stattfindet, nach Erk. d. OVG. v. 15. April 1886 (Entsch. XIII. S. 404). Ebenso wenig besteht nach der Rechtsauffassung des OVG. im Erk. v. 20. Dez. 1883 (Entsch. X. S. 317) die ALR. I. 8 §§. 39—59 der Obrigkeit in Ansehung des Eigenthümers verfallener oder durch einen Unfall zerstörter städtischer Gebäude beigelegte Berechtigung, in dem ebendort geordneten Verfahren auf deren Wiederherstellung zu dringen, in gleicher Weise gegenüber dem Erwerber und Eigenthümer eines unbebauten, dereinst bebaut gewesenen, städtischen Grundstückes. S. dazu oben S. 93 Anm. 9.

2) Um ihr zweckentsprechende Maßnahmen zu ermöglichen. Schriftliche Anzeige an den Nachbar fordert z. B. Braunschweig (BO. §. 60), öffentliche Bekanntmachung verlangt Hamburg (BO. §. 11 Nr. 13).

Titel III.

Besondere Bestimmungen mit Rücksicht auf die Benutzung von Gebäuden.

§. 37.[1])

Zum Aufenthalte von Menschen bestimmte Räume.[2])

a. Dauernd benutzte Räume.[3])

In einem Gebäude dürfen niemals mehr als fünf[4]) zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmte Geschosse

---

1) Anhalt (BO. §. 52), Bayern (BO. §§. 34, 36, 37, 63, 70, 93), Braunschweig (BO. §. 51), Bremen (BO. §. 110), Hamburg (BO. §§. 34—38, 41), Hessen (BO. Art. 61), Lübeck (BO. §. 47), Sachsen (BO. §§. 16, 47), S.-Gotha (BO. §. 25), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 8, Nr. 1, 2—4), Württemberg (BO. Art. 55 mit Vollz.-V. §. 54).

2) Welche Räume darunter zu verstehen sind, ist zweifelhaft, weil der unbestimmte Ausdruck jede irgendwie haltbare Abgrenzung unthunlich macht, was bereits das OVG. wiederholt bemängelte, z. B. in den Erk. v. 10. Nov. 1881 u. 28. Sept. 1882 (Entsch. VIII. 316; IX. 316). Jedenfalls soll der Begriff weiter gehen als Wohngebäude im Sinne des §. 2 (s. oben S. 31 Anm. 24), welche sich vielmehr nur zu einer Art derselben gestalten, indem man nämlich scheinbar darunter eine Gattung hat bezeichnen wollen, deren Unterabtheilungen „Wohnräume“ und „Betriebsstätten“ sind. Keineswegs sollen die gewerblichen Betriebsstätten, starkbesuchten Gebäude und Lagerstätten des §. 38 den Gegensatz bilden, so daß auf solche die Bestimmungen des §. 37 nicht anwendbar wären. Denn die Theater, Versammlungssäle, Schulen und erst recht die Gasthäuser, Krankenhäuser, Gefängnisse vereinigen bestimmungsmäßig eine große Anzahl von Menschen zum dauernden Aufenthalt, die letzteren drei sogar zum Schlafen und Wohnen. Dieser Umstand schließt die Annahme aus, daß die §. 38 aufgeführten Baulichkeiten dem Begriffe des §. 37 entzogen werden sollen. Eine genaue begriffliche Scheidung, welche Räume als zum Aufenthalte von Menschen bestimmt anzusehen sind, läßt sich nicht geben. Ob ein Raum diese Eigenschaft hat, wird sich nur nach den obwaltenden Umständen des besonderen Falles übersehen lassen, so daß erst durch den Gebrauch und im Zeitenverlaufe sich feststellen lassen wird, welche Merkmale für den Begriff maßgebend sind. M. vergl. oben S. 31 Anm. 24, S. 38 Anm. 27, S. 60 Anm. 16, S. 64 Anm. 2—5.

angelegt werden; auch darf der Fußboden des obersten Geschosses dieser Art nie mehr als 17,50 m über dem Bürgersteige liegen.[5])

Alle zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmten Räume in Gebäuden müssen trocken sein und durch Fenster von ausreichender Größe und zweckentsprechender Lage unmittelbar Luft und Licht von der Straße oder einem den Bestimmungen des §. 2 entsprechenden Hofe erhalten.[6])

Räume, deren Lage und Zweckbestimmung eine Beleuchtung unmittelbar von oben bedingt, dürfen durch Deckenlicht erhellt werden, wenn Vorkehrungen getroffen sind, welche einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.[7])

---

3) Darunter sind nicht nur Wohn- und Schlafräume zu verstehen, sondern es können darunter auch Arbeits-, Comtoir-, Lagerräume fallen, sobald solche nachweisbar zum dauernden Aufenthalte für Menschen in der arbeitsfreien Zeit bei Tag und während der Nacht verwendet werden. Somit ist der Begriff: „weiter" als der der Wohn- und Schlafräume, wie solchen Erk. d. KG. v. 7. Nov. 1881 (bei Johow III. 143) feststellt. Fraglich ist, ob Küchen, sobald dort Niemand nächtigt, zu den dauernd oder vorübergehend benutzten Räumen gehören. Dieselben sind nur im §. 18 besonders erwähnt, galten früher als dauernd benutzte Räume aber nicht. Anderwärts ist die Auffassung verschieden. In Bremen (BO. §. 110) haben sie diese Eigenschaft, in Hamburg (BO. §§. 37, 38) haben sie solche nicht.

4) Für Berlin neu, auswärts bereits üblich, z. B. Bayern (BO. §. 34), Hamburg (BO. §. 34), Sachsen (BO. [St.] §. 16). Vereinzelt, z. B. Hamburg, werden für Hofgebäude sogar nur 3 Geschosse zugelassen. Ob Keller- und Dachgeschoß in die Ziffer einzurechnen, blieb unausgesprochen, ist indeß anzunehmen. In Hamburg wird letzteres eingerechnet (BO. §. 41), ersteres nicht (BO. §. 34).

5) Diese unverständliche, anderwärts unbekannte Beschränkung ist aus feuerpolizeilichen Rücksichten entsprungen. Danach müßte das oberste Geschoß 4,50 m erhalten, sobald man die volle zulässige Höhe von 22 m ausnutzen will, während nach Abs. 4 schon 2,50 m Lichthöhe genügen. M. s. unten S. 98 Anm. 7.

6) Gesundheitspolizeiliche Vorschrift, welche sachlich durchweg gerechtfertigt und gemeinüblich ist. Namentlich liegt kein Widerspruch gegen §. 2 Abs. 4 vor, da nur vorübergehend benutzte Räume Licht und Luft von dem Lichtschachte empfangen dürfen.

7) z. B. Ateliers. Jedenfalls kann es sich nur um Räume han-

Ferner müssen Räume, die zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmt sind, eine — bei ungleicher Höhenlage der Decke oder des Fußbodens im Durchschnitt zu berechnende — Höhe von mindestens 2,50 m[8]) haben und nirgends tiefer[9]) als 0,50 m[10]) unter dem umgebenden Erdboden liegen.[11])

---

deln, welche unmittelbar unter dem Dache liegen. Welcher Art die zu treffenden Vorkehrungen für den Luftwechsel sein sollen, ist unausgesprochen geblieben und unterliegt deshalb behördlichem Ermessen in jedem einzelnen eintretenden Falle.

8) Unbekümmert, in welchem Geschosse sie liegen. Dies Mindestmaß ist übrigens auch anderwärts üblich, z. B. Anhalt (BO. §. 52), Bremen (BO. §. 11), Hamburg (BO. §. 35), während Lübeck (BO. §. 47) überhaupt und Sachsen (BO. §. 17a) sogar schon für Entresol 2,60 m, Bayern (BO. §. 63) 2,75 m und Sachsen (BO. [St.] §. 16) sogar 2,85 m fordern. Mindere Höhe lassen, und zwar 2,40 m, Bayern (BO. §. 70) in Märkten, sowie 2,30 m Braunschweig (BO. §. 51) allgemein, Hamburg (BO. §. 35), Lübeck (BO. §. 47) und Württemberg (Vollz.-V. §. 59) ausnahmsweise bei Einrichtung von Wohngelassen in alten Häusern zu. Den heutigen Bauverhältnissen in Berlin gegenüber ist das Mindestmaß jedenfalls eher zu niedrig, als zu hoch gegriffen. Mit Unrecht wird also hierin eine lästige Beschwerniß gefunden. Anderwärts ist man noch weiter gegangen, indem z. B. eine PV. v. 24. Febr. 1886 (Selbstverwaltung XIV. 47) zur Beseitigung der Ueberfüllung menschlicher Wohnungen auch die Länge und Tiefe der einzelnen Räume festsetzt, sowie den Eigenthümer in der Verwerthung der Miethsräume dahin beschränkt, daß nur eine dem kubischen Luftinhalte der Räume entsprechende Anzahl Personen darin aufgenommen werden dürfen.

9) F. BO. §. 89, Anhalt (BO. §. 51), Bayern (BO. §. 43), Braunschweig (BO. §. 50), Bremen (BO. §. 110), Hamburg (BO. §. 43), Hessen (BO. Art. 61), Lübeck (BO. §§. 47, 54), Sachsen (BO. [St.] §. 18), S.-Gotha (BO. §. 25), S.-Weimar (Ausf.-V. §. 8 Nr. 3), Württemberg (BO. Art. 54 mit Vollz.-V. §. 53). Hier handelt es sich um Kellerwohnungen. Wohnungen gänzlich unter Terrainhöhe und in Kellertiefe anzulegen, ist allerwärts verboten. Dagegen sind meist Kellerwohnungen erlaubt, welche zum Theil in die Erde reichen, wenn sie sonst vollkommen trocken sind, ausreichenden Licht- und Luftzutritt erhalten und zu einem Theil ihrer Höhe über dem Erdboden liegen. Die Ansichten über ihre Zweckmäßigkeit oder

Das letztere Maß kann[12]) auf 1 m erhöht werden, wenn an der zu den betreffenden Räumen gehörigen Frontwand ein durchgehender Lichtgraben hergestellt wird, dessen Breite mindestens 1 m beträgt und dessen gut zu entwässernde Sohle um 15 cm tiefer als der Fußboden der anstoßenden Räume angeordnet ist.

Zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmte Räume, deren Fußboden in den Erdboden eingesenkt werden soll, dürfen an Höfen[13]) nur angelegt werden, wenn die

---

Gesundheitsschädlichkeit gehen sehr auseinander. Vereinzelt, z. B. Sachsen (BO. §. 18, Min.-V. v. 12. Dez. 1873), dürfen Kellerwohnungsräume nur an den von der Sonne beschienenen Seiten liegen, anderwärts ist durch Isolirungsmauern ihre Trockenheit zu sichern, bald sind sie nach Höfen z. B. Hamburg (BO. §. 41) unzulässig erklärt, bald selbst dort mit größeren oder geringeren Beschränkungen gestattet.

10) Gegen früher eine erhebliche Erschwerung. Nach f. BO. §. 90 brauchte die Decke der Kellergeschosse nur 0,94 m über dem Niveau der Straße zu liegen, so daß bei 2,50 m Geschoßhöhe mit 1,56 m in den Erdboden hineingegangen werden durfte. Danach sind gegenwärtig bewohnbare Keller nur noch bei einer Bauart ausführbar, wo der Fußboden des Erdgeschosses mehr als 2 m über dem angrenzenden Erdreiche liegt. In Württemberg (Vollz.-V. §. 53) darf der Fußboden höchstens 1 m unter der Erdoberfläche liegen; in Lübeck (BO. §. 47) muß die Decke 0,90 m, in Bremen (BO. §. 110) und Hamburg (BO. §. 43) 1 m, in Anhalt (BO. §. 52) 1,45 m und in Bayern (BO. §. 43) sogar 1,46 m über dem angrenzenden Erdreiche liegen. Außerdem verlangt man hier (§. 43) 2,60 m lichte Höhe, in Württemberg 2,30 m

11) Damit ist die häufige Streitfrage beseitigt, ob unter dem Niveau der Straße in f. BO. §. 89 die Dammkrone oder das angrenzende Erdreich zu verstehen war.

12) Keineswegs Ausnahme im Sinne des §. 42, sondern der Grundbesitzer darf die Genehmigung verlangen, wenn er den Lichtgraben herstellt. Die Isolirung durch Lichtgraben war bereits in Hamburg (BO. §. 43) Vorschrift, wo seine Breite dem Höhenabstand zwischen Terrain und Fußboden gleichzukommen hat. Es handelt sich somit im wesentlichen um eine Nachahmung der Hamburger Zustände.

13) In Hamburg (BO. §. 43) dürfen sie nur in Vorderhäusern, in Sachsen (BO. §. 18 mit Min.-V. vom 12. Dez. 1873) blos an den von der Sonne beschienenen Seiten gelegen sein. Für Berlin ist die Vorschrift neu, aber zweckmäßig. Hofwärts gelegene Kellerwohnungen sind

Längen-, bezw. Breitenabmessung des Hofes nicht kleiner ist, als die zugehörigen Fronten der umgebenden Gebäude hoch sind.

Der Fußboden jedes zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmten Raumes muß mindestens 0,40 m[14]) über dem höchsten bekannten Grundwasserstande angeordnet und gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit bezw. Erddünste durch Herstellung einer undurchlässigen massiven Sohle geschützt werden.

Ebenso sind auch die Umfassungswände solcher Räume gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit durch Isolirschichten zu sichern. Liegen die Fußböden derartiger Räume tiefer als der umgebende Erdboden, so sind ihre mit dem Erdreich in unmittelbare Berührung kommenden Umfassungswände — sofern nicht ein Lichtgraben vor demselben angelegt ist — auch gegen das Eindringen seitlicher Erdfeuchtigkeit durch bewährte Mittel zu verwahren.[15])

Dachräume[16]) dürfen zu dauerndem Aufenthalte für Menschen nur dienen, wenn sie den Bestimmungen der

---

somit künftig in neuen Gebäuden nur noch zulässig, deren Höfe mindestens ebenso breit bezw. lang wie die gegenüberliegenden Mauern hoch sind.

14) Nach f. BO. §. 89 nur 0,31 m, in Anhalt (BO. §. 52), Bayern (BO. §. 43), Württemberg (Vollz.-V. §. 53) sogar 0,45 m, dagegen in Bremen (BO. §. 110) blos 0,20 m. Die Herstellung einer undurchlässigen massiven Sohle war schon in f. BO. §. 89 vorgesehen. Ebenso kennen Anhalt (BO. §. 52), Bayern (BO. §. 43), Sachsen (V. v. 12. Dez. 1873) Betonschicht oder Ziegelsteinpflaster von 0,15 m. Die jetzigen Vorschriften sind aus gesundheitspolizeilichen Rücksichten hervorgegangen. Anderwärts, z. B. Hamburg (BO. §§. 43, 94), werden dieselben noch übertroffen.

15) Scheinbar genügt schon Cement-Abputz und ist keineswegs Isolirung das einzige zulässige Schutzmittel.

16) F. PV. v. 23. Jan. 1860, Anhalt (BO. §. 53), Bayern (BO. §. 44), Braunschweig (BO. §. 52), Sachsen (BO. [St.] §§. 17, 44), S.-Gotha (BO. §. 25), Württemberg (BO. Art. 55 mit Vollz.-Verf. §. 54). Diese Vorschrift ist hauptsächlich feuerpolizeilicher Natur.

Absätze 1 bis einschließlich 3 entsprechen[17]) und außerdem unmittelbar über dem obersten Stockwerke belegen,[18]) auch von den angrenzenden Theilen des Dachbodens durch massive Wände[19]) geschieden sind.

Jeder als Wohnung oder sonst zu dauerndem Aufenthalte von Menschen gesondert genutzte Gebäudetheil muß unmittelbaren, feuersicheren Zugang zu zwei Treppen oder zu einer feuerfesten Treppe haben.[20])

Die Grundstücke, auf denen sich bewohnte oder sonst zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmte Gebäude befinden, müssen mit vorschriftsmäßigen, ausreichenden und für alle Betheiligten leicht zugänglichen Entwässerungsanlagen, Bedürfnißanstalten, Abfallröhren und Brunnen oder Wasserleitungsverbindung versehen sein.[21])

b. Vorübergehend[22]) benutzte Räume.

Bedürfnißanstalten[23]) und Badestuben dürfen[24]) nur in

Neuerdings hat man auch versucht, vom ärztlichen Standpunkte aus ihre Anlage zu bekämpfen, weil die Hitze unterhalb des Daches gewissen Gehirnkrankheiten Vorschub leisten und das durch ihre Höhe bedingte Treppensteigen Unterleibsleiden hervorrufen soll, ohne daß indeß diese Ansichten durch statistische Unterlagen unterstützt sind. Für Dachwohnungen ermäßigt Sachsen (BO. [St.] §. 17b) die lichte Höhe auf 2,25 m, während Bayern (BO. §. 44) 2,60 m verlangt.

17) d. h. höchstens 4 bewohnte Untergeschosse haben, ihr Fußboden nicht mehr als 15,70 m über dem Bürgersteig liegt, sie zweckentsprechende und ausreichend große Fenster nach der Straße bezw. an dem Hofe haben, oder durch Oberlicht erhellt werden.

18) Aus dem Wort Stockwerk wird mit Unrecht gefolgert, daß die Wohnungen im Dachgeschoß nicht mitzuzählen seien, also hier 6 Geschosse bewohnbar sein dürften.

19) Um der Uebertragung eines Feuers vorzubeugen.

20) d. h. wenn der Fußboden des obersten Geschosses mindestens 6 m über dem Erdboden liegt, da sonst nach §. 14 eine einzelne Treppe genügt. M. vergl. oben S. 64 Anm. 4—6.

21) M. s. §§. 21, 22, 25, 24 oben S. 76, 78.

22) Oben S. 97 Anm. 2. Jedenfalls beschränkt sich dieser Begriff keineswegs auf die nachstehend aufgeführten Anlagen.

Räumen angelegt werden, welche Licht und Luft unmittelbar von der Straße oder von einem den Bestimmungen des § 2 entsprechenden Hofe oder von einem oben offenen Lichtschachte mit einer Grundfläche von mindestens 10 qm bei einer geringsten Abmessung von 2 m erhalten.[25]) Bedürfnißanstalten dürfen sich nicht unmittelbar unter Räumen befinden, welche zu dauerndem Aufenthalte von Menschen bestimmt sind.

Flure und Korridore, welche durch Fenster oder Oeffnungen nicht in unmittelbarer Verbindung mit der Straße, einem Hofe oder einem nach Maßgabe der Bestimmungen in §. 15 gelüfteten Lichtschachte von mindestens 6 qm Grundfläche stehen, müssen zu ihrer Lüftung besondere Rohre von mindestens 250 qcm Querschnitt erhalten.[26])

§. 38.

Gewerbliche Betriebsstätten, stark besuchte Gebäude, Lagerstätten.[1])

Besondere über die Vorschriften des Titels I hinausgehende baupolizeiliche Anforderungen bleiben vorbehalten für Gebäude, bezw. Gebäudetheile:

---

23) Die verbreitete Ansicht, daß jeder Hausbesitzer verpflichtet sei, einem Jeden zugängliche Bedürfnißanstalten auf seinem Grundstück herzustellen, ist nach dem Erk. d. OVG. v. 3. Juni 1885 (Entsch. XII. 389) eine irrthümliche, indem nur die rechtliche Möglichkeit besteht, polizeilich die Gemeinde zur Herstellung von Bedürfnißanstalten für das an öffentlichen Straßen und Plätzen verkehrende Publikum anzuhalten.

24) Dies ist jedoch so zu verstehen, daß die Anlage genehmigt werden muß, sobald sie einer dieser 3 Möglichkeiten entspricht. Das Wahlrecht hat der Bauherr.

25) Wohl aber Badestuben, da andernfalls auch diese hier hätten genannt sein müssen. Mithin können vor wie nach Mädchenzimmer über den Baderäumen liegen.

26) Zwar neu und unbequem, aber jedenfalls zweckmäßig, da die langen, Licht und Luft entbehrenden Korridore vieler Berliner Miethshäuser ein stetes Gasbrennen erforderlich machen, sodaß dort fortwährend ungesunde Luft besteht.

1. in denen sich gewerbliche Betriebsstätten befinden, welche ungewöhnlich starke Feuerung erfordern, zur Verarbeitung leicht brennbarer Materialien dienen oder einen starken Abgang unreiner Substanzen bedingen. Es gehören dahin zunächst die nach den §§. 16[2]) und 24[3]) der Reichs-Gewerbe-

---

1) Gew.-O. §§. 16, 24, 25, 27 mit Bek. v. 12. Juli 1884, 4. und 31. Januar, 24. April 1885, 15. Febr., 1. April und 16. Juni 1886, 5. Januar 1887 (RGBl. 1884 S. 118, 1885 S. 2, 8, 92, 1886 S. 28, 68, 204, 1887 S. 27), s. BO. §§. 2, 3, PB. v. 5. Jan. 1876, Min.-B. v. 18. Febr. 1874, 18. Nov. und 17. Dez. 1881 (bei Jäschke a. a. O. S. 237—239, 314—320), Anhalt (BO. §§. 28, 46, 49), Baden (BO. §§. 26—29), Bayern (BO. §§. 55—57), Braunschweig (BO. §§. 45, 48), Bremen (BO. §§. 3, 40, 55), Hamburg (BO. §§. 57—76), Hessen (BO. Art. 51), Lübeck (BO. §§. 44, 46, 77), Mecklenburg (BO. §§. 8—17), Oldenburg (BO. Art. 57, 68—71), Sachsen (BO. [St.] §. 10 mit G. v. 6. Juli 1863 §. 2), S.-Altenburg (BO. §§. 27, 28), S.-Gotha (BO. §. 31), S.-Weimar (Ausf.-B. §. 7 Nr. 29, 45), Schwarzburg-R. (BO. §§. 19, 30, 34, 39, 43), Waldeck (BO. §§. 21, 26, 37—39), Württemberg (BO. Art. 30 mit Min.-B. v. 14. Dez. 1871, RegBl. S. 350). Die zur Errichtung oder Veränderung gewerblicher Anlagen einzuholende Genehmigung ist von der allgemeinen Bauerlaubniß verschieden. Die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätten kann für die Besitzer oder die Bewohner der benachbarten Grundstücke, oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachtheile herbeiführen, deshalb machen sich hier besondere Vorsichtsmaßregeln nöthig, und sind solche gemeinüblich. Man hat dabei zu unterscheiden Anlagen, für welche die Gew.-O. das Erforderniß einer Genehmigung aufstellt, von solchen, welche nur nach dem Ortsgebrauche besondere Behandlung erfahren. Außerdem werden allgemein üblich Baulichkeiten, welche bestimmungsmäßig entweder eine große Anzahl von Menschen zu vereinigen oder eine größere Menge brennbarer Stoffe zu enthalten pflegen, erschwerteren Maßnahmen unterworfen. Mithin sind die Grundsätze des §. 38 nicht außergewöhnlich, und noch weniger unbegründet. Es handelt sich vielmehr um wohlberechtigte, gleichzeitig feuer-, gesundheits- und sicherheitspolizeiliche Maßnahmen.

2) Als solche gelten gegenwärtig:

Schießpulverfabriken, Anlagen zur Feuerwerkerei und zur Bereitung von Zündstoffen aller Art, Gasbereitungs- und Gasbewahrungs-Anstalten, Anstalten zur Destillation von Erdöl, Anlagen zur Bereitung von Braunkohlentheer, Steinkohlentheer und Koaks, sofern sie außerhalb

Ordnung von besonderer gewerbepolizeilicher[4]) Genehmigung abhängigen Betriebsstätten und außerdem namentlich:[5])

---

der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Gas- und Rußhütten, Kalk-, Ziegel- und Gyps-Oefen, Anlagen zur Gewinnung roher Metalle, Rostöfen, Metallgießereien, sofern sie nicht bloße Tiegelgießereien sind, Hammerwerke, chemische Fabriken aller Art, Schnellbleichen, Firnißsiedereien, Stärkefabriken, mit Ausnahme der Fabriken zur Bereitung von Kartoffelstärke, Stärkesirupfabriken, Wachstuch-, Darmsaiten-, Dachpappen- und Dachfilzfabriken, Leim-, Thran- und Seifensiedereien, Knochenbrennereien, Knochendarren, Knochenkochereien und Knochenbleichen, Zubereitungsanstalten für Thierhaare, Talgschmelzen, Schlächtereien, Gerbereien, Abdeckereien, Poudrette- und Düngpulverfabriken, Stauanlagen für Wassertriebwerke, Hopfen-, Schwefeldörren, Asphaltkochereien und Pechsiedereien, soweit sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Strohpapierstofffabriken, Darmzubereitungsanstalten, Fabriken, in welchen Dampfkessel, Röhren oder andere Gefäße durch Vernieten hergestellt werden, Kalifabriken und Anstalten zum Imprägniren von Holz mit erhitzten Theerölen, Kunstwollefabriken, Anlagen zur Herstellung von Celluloid und Dégrasfabriken, Anlagen zur Erbauung eiserner Schiffe, zur Herstellung eiserner Brücken oder sonstiger eiserner Baukonstruktionen, zur Destillation oder zur Verarbeitung von Theer und von Theerwasser, zur Herstellung von Papierstoff aus Holz oder ähnlichem Fasermaterial auf chemischem Wege (Cellulosefabriken) oder von Albuminpapier.

3) Derselbe bezieht sich auf die Anlage von Dampfkesseln.

4) Aus Gew.-O. §. 25 ist streitig, ob in der von dem RG. verlangten Genehmigung zugleich die Baugenehmigung enthalten sei, was das OVG. (Entsch. II. 333) verneint, gleichwohl für Preußen nach Min.-V. v. 14. Dez. 1877 und 2. März 1880 zu bejahen ist, jedenfalls in Sachsen (V. v. 16. Dez. 1869 §§. 10, 18) und Württemberg (BO. Art. 82) zweifellos gilt, während umgekehrt Baden (BO. §. 50), Hessen (BO. Art. 68) außer der reichsgesetzlichen Genehmigung noch einen Bauerlaubnißschein verlangen. Die Prüfung der Behörde hat sich hier darauf zu erstrecken, ob die Anlage erhebliche Nachtheile, Gefahren oder Belästigungen für das Publikum herbeizuführen vermag und die darin zu beschäftigenden Arbeiter genügend gegen Gefahr für Gesundheit und Leben geschützt sein werden, woneben selbstredend die bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu beachten sind. Das dabei zu beobachtende Verfahren regelt Gew.-O. §§. 17—22.

Glüh- und Schmelzöfen aller Art, Schmieden, Tiegelgießereien, Theer und Oelkochereien, Backöfen, Räucherkammern, Holzbearbeitungswerkstätten (Tischlereien, Drechslereien, Stellmachereien), Druckereien, Färbereien, Guttapercha-, Licht-, Kautschuck-, Wachstuchfabriken, gewerbsmäßig unterhaltene Stallungen;[6])

2. welche bestimmungsmäßig eine große Anzahl von Menschen vereinigen[7]) (Theater, Versammlungssäle, Gasthäuser, Schulen, Krankenhäuser, Gefängnisse u. s. w.);

3. in welchen bestimmungsmäßig größere Mengen brennbarer Stoffe aufbewahrt werden[8]) (Speicher, Lagerräume).

Die hinsichtlich solcher Gebäude, bezw. Gebäudetheile je den Umständen nach zu erhebenden besonderen Anforderungen[9]) werden vornehmlich betreffen:

Die Stärke und Feuerfestigkeit von Wänden, Decken, Dächern, Fußböden, Treppen, Feuerstätten und Schornsteinen, die Zahl und Anordnung der Treppen und Ausgänge, die Art der Aufbewahrung, bezw. Beseitigung brenn-

5) Für die meisten der benannten Betriebsanlagen finden sich in den übrigen BO. und fanden sich auch früher in Berlin besondere Vorschriften.

6) Darunter sind nicht nur Stallungen, in welchen gegen Entgelt Pferde aufgenommen werden, sondern auch solche für gewerbliche Unternehmungen, wie Pferdebahn-, Omnibusgesellschaften u. s. w. zu verstehen, weil bei letzteren Belästigungen und Feuersgefahr nicht geringer ist als bei ersteren.

7) Die Maßnahmen pflegen sich hier überwiegend auf Herstellung geeigneter Rettungswege, sowie gute Ventilation zu erstrecken.

8) Wegen der dadurch drohenden Feuersgefahr sind Maßnahmen, welche deren Ausdehnen zurückhalten, geboten.

9) Danach werden also in jedem gegebenen Fall die Umstände und Verhältnisse besonders geprüft werden, und ist die Aufstellung allgemeiner Normen jedenfalls vorläufig ausgeschlossen. Solches ist zweckmäßig.

barer Abfälle[10]) und unreiner Abgänge, die regelmäßige Zuführung frischer Luft,[11]) die Unterhaltung von Brunnen und Wasserbehältern.[12])

Es wird nach Umständen die Verwendung eiserner Oefen, wie freiliegender Rauchröhren untersagt und die Beheizung gewisser Räume überhaupt nur von außen oder innerhalb feuerfester Vorgelege gestattet werden.[13])

Die Einrichtung von Tischlereien und anderen gleich feuergefährlichen Arbeitsstätten, sowie die Anordnung von Lagerräumen zur Aufnahme feuergefährlicher Waaren wird in Wohngebäuden davon abhängig gemacht werden, daß sämmtliche oberhalb belegene Wohnungen mindestens einen mit den betreffenden Betriebsstätten gänzlich außer Berührung stehenden Treppenzugang[14]) haben und durch feuerfeste Decken von den Arbeitsstätten und Lagerräumen getrennt sind.

§. 39.

Gebrauchsabnahme.[1])

Gebäude, bezw. Gebäudetheile, welche zu dauerndem Aufenthalte von Menschen oder zu Zwecken der in §. 38

---

10) Aus feuerpolizeilichen Rücksichten zweckmäßig.

11) Gesundheitspolizeiliche Vorschrift. Verschiedentlich geht man weiter, indem ortsstatutarisch derarte Anlagen auf bestimmte Stadttheile beschränkt und von anderen gänzlich ausgeschlossen werden dürfen.

12) Um Wasser einerseits für Löschzwecke, andererseits für die Reinigung bei der Hand zu haben, also zugleich aus feuer- und gesundheitspolizeilichen Gesichtspunkten.

13) Aus feuerpolizeilichen Rücksichten durchaus zweckmäßig.

14) Um die Rettung der Ueberwohner und deren Sachen wirksamer zu ermöglichen. Deshalb würden Klagen auf Aufhebung eines diesen Treppenzugang erstrebenden Verlangens Aussicht auf Erfolg kaum haben.

1) Bayern (BO. §. 93), Braunschweig (BO. §. 79), Bremen (BO. §. 11), Gotha (BO. §. 45), Schwarzburg-R. (BO. §. 58), dazu oben §. 33 und f. BO. §. 90. Anderwärts unter „Schlußabnahme“ bekannt, war sie für Berlin bisher fremd. Vielmehr konnte hier nach

angegebenen Art benutzt werden sollen, dürfen — insoweit nicht nach Maßgabe der Gewerbeordnung anderweite[2]) Bestimmungen Platz greifen — nicht in Gebrauch genommen werden,[3]) bevor nach Vollendung der baulichen Einrichtung eine besondere[4]) baupolizeiliche Prüfung vorgenommen und

---

Ablauf von 9 Monaten seit Vollendung des Rohbaues oder einer etwa bewilligten verkürzten Frist das Gebäude ohne Weiteres in Benutzung genommen werden. Die Erfahrung, daß vielfach gewissenlose Bauherren Gelasse in unausgetrockneten Bauwerken besonders an die ärmere Bevölkerung zu Wohnzwecken vermiethen, ließ es als unabweisbare Nothwendigkeit erkennen, diesem für die allgemeine Gesundheit höchst nachtheiligen Unwesen zu steuern und das In-Gebrauchnehmen von einer vorgängigen behördlichen Besichtigung abhängig zu machen. Dabei ärztliche Sachverständige zuzuziehen, wäre jedenfalls zweckmäßig, und ist anderwärts bereits üblich. Soll sie ihren Zweck erfüllen, so wird sie darauf gerichtet sein müssen, daß die Baulichkeiten in jeder Beziehung den an sie zu stellenden Anforderungen entsprechen und keine verdeckten Fehler, wie feuchtes Füllmaterial, nasse und kranke Hölzer, Klamotten statt Steine enthalten, damit die Keime für künftige Gefahren, drohende Gesundheitsnachtheile und beabsichtigte Täuschungen der Hypothekengläubiger oder Grundstückskäufer wirklich abgeschnitten werden. Zweifelhaft erscheint allerdings, ob das derzeitige Beamtenpersonal nach Zahl und Befähigung dazu ausreichen wird, da zahlreiche Verwaltungsstreitfälle bereits den Belag liefern, daß bei den bisherigen Abnahmen, ungeachtet die Protokolle gefundener Anstände keine Erwähnung thaten, recht erhebliche Verstöße gegen die PV. vorgefallen waren, die erst Jahre nachher gerügt und deren Abstellung dann erst von späteren Besitzern verlangt wurde. Weit zweckmäßiger erscheint das vereinzelt, z. B. Lübeck (BO. §. 14), Württemberg (Vollz.-V. §§. 67, 68), gestellte Verlangen einer stetigen Aufsicht der Bauausführung bei größtthunlichster Sorgfalt. M. vergl. dazu meine Grundzüge S. 149 ff. und Baugew.-Ztg. 1884 Nr. 44.

2) Nämlich erschwertere, nach Gew.-O. §. 24 ff.

3) Die Prüfung braucht sich also nur auf die Gebäudetheile zu erstrecken, welche den hervorgehobenen Bestimmungen dienen sollen, sodaß sie darüber hinaus entbehrlich ist.

4) d. h. ausschließlich auf diesen Zweck gerichtete und nicht gleichzeitig anderen Zwecken, z. B. Abschätzung behufs Brandversicherung, dienende Prüfung, damit die Aufmerksamkeit von dem Hauptzweck nicht abgezogen wird.

auf Grund derselben ein Gebrauchsabnahmeschein[5]) ertheilt ist.

Letzterer darf der Regel nach[6]) nicht früher als 6 Monate nach Zustellung des Rohbau-Abnahmescheins ausgefertigt werden.

Im Uebrigen finden bezüglich der Anmeldung zur Gebrauchsabnahme und des dabei statthabenden Verfahrens die in §. 33 wegen Rohbauabnahme getroffenen Bestimmungen sinngemäße Anwendung.[7])

Titel IV.

Allgemeine Bestimmungen.

§. 40.

Anwendungen der vorstehenden Bestimmungen auf schon vorhandene Gebäude.[1])

Veränderungen und Reparaturen der bei Veröffentlichung dieser Bau-Polizei-Ordnung bereits vorhandenen

---

5) Dessen Vorhandensein wird die Möglichkeit abschneiden, daß Grundstückstheile nachträglich für gebrauchsunfähig erklärt werden, obschon seit Bauvollendung Aenderungen nicht vorgekommen sind.

6) Mithin ist eine Verkürzung der Frist nicht ausgeschlossen. Die Fristermäßigung ist unbegrenzt und dem Ermessen des Pol.-Präs. anvertraut. An sich ist dies gerechtfertigt, weil in Umfang, Ausführungsart, Herstellungszeit derarte Verschiedenheiten möglich sind, daß zum gehörigen Austrocknen bald kürzere Fristen genügen, bald längere erforderlich sind. Uebrigens ist die Behörde keineswegs verpflichtet, nach sechs Monaten den Abnahmeschein auszustellen, vielmehr nach Lage der Umstände selbstredend zur Ablehnung befugt. Gegen eine solche ist jedoch Verwaltungsklage zulässig.

7) Danach hat die Anmeldung schriftlich zu erfolgen, sind Bauherr und Bauleiter zu laden, darf die Anwesenheit oder Vertretung mindestens eines von ihnen verlangt und die Abnahme wegen vorgefundener Mängel beanstandet werden. M. vergl. S. 92 §. 33 Anm. 2 u. S. 113 §. 42 Anm. 2.

1) F. BO. §. 117, Anhalt (BO. §. 16), Braunschweig (BO. §. 15), Hamburg (BO. §. 127), Oldenburg (BO. Art. 80), Schwarzburg-R. (BO. §. 62), Waldeck (BO. §. 49). Während

baulichen Anlagen sind in der Regel[2]) nach Maßgabe der nunmehr geltenden Vorschriften zu bewirken.

Sollten vorhandene Gebäude oder Gebäudetheile in Veränderung der bisherigen Nutzungsweise zu dauerndem Aufenthalte von Menschen oder zu Zwecken der im §. 38 angegebenen Art in Gebrauch genommen werden, so kommen die Bestimmungen des §. 39 zur Anwendung.[3])

Bei erheblichen Veränderungsbauten bleibt vorbehalten,[4]) die baupolizeiliche Genehmigung auch davon abhängig zu machen, daß gleichzeitig die durch den Entwurf an sich nicht berührten älteren Gebäudetheile, soweit sie den Vor-

---

in den übrigen BO. über die Anwendung ihrer Satzungen auf bereits vorhandene Bauwerke nichts gesagt, diese Frage vielmehr offen gelassen ist, stimmen die oben genannten darin überein, daß ihre Satzungen nur bei Neubauten unbedingt, bei Ausbesserungen und Abänderungen meist nur auf die betreffenden Bautheile anwendbar sind, bei sonstigen Bauwerken sie jedoch nur aus zwingenden Nothwendigkeitsrücksichten rückwirken. In Hamburg ist ein Entschädigungsanspruch dafür gesetzlich ausgeschlossen, sonst überall die Entschädigungsfrage offen gehalten.

2) Mithin ist die Polizei befugt, darauf zu verzichten, sodaß ein Fall des §. 42 vorliegt. Von welchen Beweggründen sie sich dabei leiten lassen will, hängt von ihrem Belieben ab, doch wird sie nach dem Vorbilde anderer BO. die Ausnahme sicher eintreten lassen, wenn entgegengesetzten Falles außergewöhnliche Kosten erwachsen sollten.

3) Es muß also ein Gebrauchsabnahmeschein nachgesucht werden, dessen Ertheilung zu versagen ist, falls die betreffenden Gebäude oder Gebäudetheile den diesbezüglichen Anforderungen der §§. 37, 38 nicht genügen.

4) Dieser Vorbehalt ist zweckmäßig, um zu verhindern, daß unhaltbare Zustände unbegrenzt bestehen bleiben. Ob eine Veränderung erheblich, ist eine aus den Umständen des gegebenen Falles zu beantwortende Thatfrage. Daß die Abänderungsbedingung für den Ueberrest einen Entschädigungsanspruch begründe, wie Parey a. a. O.S. 95 Anm. 4 meint, ist ein Irrthum, weil keineswegs der betreffende Bauherr durch die gestellte Bedingung gezwungen wird, wider seinen Willen einen früher genehmigten Bau abzuändern, sondern nur behindert wird, eine selbstgewollte Abänderung zur Ausführung zu bringen, ohne gleichzeitig einen den Umständen widersprechenden schädlichen Zustand zu beseitigen.

schriften dieser Bau-Polizei-Ordnung widersprechen, mit denselben in Uebereinstimmung gebracht werden.

Außerdem finden die Vorschriften dieser Bau-Polizei-Ordnung schon bestehenden baulichen Anlagen gegenüber nur insoweit Anwendung, als überwiegende Gründe der öffentlichen Sicherheit es unerläßlich und unaufschiebbar machen.[5])

§. 41.

Grenzveränderungen.[1])

Werden durch eintretende Veränderungen der Grenzen bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen, welche den Vorschriften dieser Bau-Polizei-Ordnung zuwiderlaufen, so sind die betreffenden Gebäude, bezw. Gebäudetheile entsprechend umzugestalten oder aber zu beseitigen.

---

5) Beinahe wörtlich aus f. BO. §. 117 entnommen, sodaß die Ausführungen im Erk. d. OVG. vom 20. Juni 1878 (Entsch. IV. 351) hier zutreffen.

1) Die Baugenehmigung erfolgt auf Grundlage bestehender Verhältnisse und der Erkenntniß, daß unter derselben der Bau zum Schaden oder zur Unsicherheit des gemeinen Wesens nicht gereichen werde. Fällt diese Voraussetzung weg, so ist auch das auf sie gestützte behördliche Urtheil hinfällig. Von Neuem entsteht die Pflicht, nach den veränderten Umständen eine neue Beurtheilung eintreten zu lassen. Gemäß ALR. II. 17 §. 10 mit I. 8 §§. 66, 67 liegen nunmehr die Verhältnisse derart, daß die Bebauung des Grundstückes in seinen derzeitigen Grenzen auf Genehmigung keinen Anspruch hatte; so gestaltet sich die jetzige Bebauung zu einer schädlichen oder gefährlichen, deren Beseitigung oder Abänderung einzutreten hat. Man kann sich nicht auf die frühere Genehmigung stützen, weil solche eben nicht für das Grundstück in seiner heutigen Beschaffenheit nachgesucht und ertheilt war. Vielmehr liegt keine Bauanzeige für die jetzige Bebauungsart vor, sodaß ein Fall ALR I. 8 §§. 71—72 besteht. Uebrigens kommen hierauf auch die Gründe im Erk. d. OVG. v. 20. Juni 1878 (Entsch. IV. 351) hinaus. M. vergl. oben §. 5 S. 48 Anm. 12, sowie Parey a. a. O. S. 96.

§. 42.

Ausnahmen.[1])

Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Bau-Polizei-

1) Von den gebotenen Baubeschränkungen für einzelne dringende Fälle besonderer Natur Ausnahmen unter mehr oder weniger erschwerenden Formen eintreten zu lassen, soweit dadurch nicht etwa dem Rechte oder erheblichen Interessen eines Dritten Eintrag geschieht, ist in Deutschland nicht außergewöhnlich. M. s. z. B. Braunschweig (BO. §. 65), Hessen (BO. Art. 72), S.-Altenburg (BO. §. 61), S.-Weimar (G. v. 6. Juli 1881 §. 2), Württemberg (BO. Art. 76). Dies Ausnahmebewilligungsrecht ist bald dem Ministerium, z. B. Sachsen (Min.-V. v. 20. Aug. 1872), bald der Ortsobrigkeit und auf Anrufen gegen dieselbe den Oberbehörden, bald, z. B. Hamburg (BO. §. 27), der Baupolizei, bald, z. B. Lübeck (BO. §. 84), dem Senat überlassen. In Preußen besteht eine Befugniß, ohne Vorbehalt in den betreffenden Baupolizei-Ordnungen Ausnahmen zu bewilligen, nicht, wie das OVG. im Erk. v. 30. Nov. 1882 (Entsch. IX. 336) rechtsgrundsätzlich anerkannt hat. Durch §. 42 ist eine solche für die Zukunft geschaffen.

Das Ausnahmebewilligungs- (Dispensations-) Verfahren ist von dem zulässigen Klageverfahren in Bausachen wesentlich verschieden. Bezüglich des letzteren ist zu bemerken: Nach dem G. v. 26. Juni 1876 (GS. S. 297), betreffend die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden (§. 155), fand gegen Verf. der Ortspolizei-Behörden, durch welche eine Baugenehmigung versagt, oder nur unter Bedingungen ertheilt wurde, oder nachträglich Baubedingungen auferlegt wurden, ausschließlich das Streitverfahren statt. Da im G. v. 1. Aug. 1883 (GS. S. 237) diese Bestimmung fortgelassen ist, sind derartige Verfügungen fortan nach den Vorschriften des LVG. §. 127 ff. über Rechtsmittel gegen polizeiliche Verfügungen zu behandeln. Man hat deshalb in Berlin entweder die Beschwerde an den Oberpräsidenten, gegen dessen Bescheid sodann Klage bei dem OVG. zulässig ist, oder Klage bei dem Bezirksausschuß und gegen des letzteren Urtheil Berufung an das OVG. zu erheben. Beschwerde und Klage sind innerhalb 2 Wochen bei dem Pol.-Präs. anzubringen. Das Wahlrecht hat der durch die Verfügung Betroffene. Die Anbringung des einen Rechtsmittels schließt das andere aus. Entscheidet man sich für das Verwaltungsstreitverfahren, so muß die Schrift, mittelst deren dessen Einleitung nachgesucht wird, nicht nur als Klage bezeichnet sein, sondern sogar den ausdrücklichen Antrag auf Entscheidung im Verwaltungsstreitverfahren enthalten, widrigenfalls sie als Beschwerde behandelt wird. Die Abfassung durch Rechtsanwälte ist nicht erforderlich.

Ordnung können, soweit sie in Vorstehendem vorgesehen sind,[2]) von der Bau-Polizei-Behörde zugelassen werden.

Bei gleichzeitiger Anbringung beider Rechtsmittel wird nur der Beschwerde Fortgang gegeben, und die hiernach unzulässigerweise angebrachte Klage durch Verf. d. Pol.-Präs. zurückgewiesen, doch steht gegen die zurückweisende Verfügung innerhalb 2 Wochen Beschwerde an den Bezirksausschuß zu. Uebrigens kann die Klage nur darauf gestützt werden, daß der angefochtene Bescheid durch Nichtanwendung oder unrichtige Anwendung des bestehenden Rechts, insbesondere auch der von den Behörden innerhalb ihrer Zuständigkeit erlassenen Verordnungen in seinen Rechten verletze, oder daß die thatsächlichen Voraussetzungen nicht vorhanden seien, welche die Polizei-Behörde zum Erlasse der Verfügung berechtigt haben würden. Eine Baubedingung kann jedoch selbst dann noch mit Erfolg durch Klage angefochten werden, nachdem der Unternehmer die Genehmigung ohne Einspruch entgegengenommen und den genehmigten Bau entsprechend ausgeführt hat, nach Erk. d. OVG. v. 7. Nov. 1878 (Entsch. IV. 374), während umgekehrt eine polizeiliche Anordnung einer in der ertheilten Baugenehmigung nicht vorgesehenen baulichen Einrichtung nicht als eine solche anzusehen ist, durch welche nachträglich Baubedingungen auferlegt werden können, so daß sie nur mit den allgemeinen Rechtsmitteln angefochten werden darf, nach Erk. d. OVG. v. 18. Aug. 1879 (Entsch. V. 370). Im obigen §. 42 handelt es sich, wie besagt, jedoch nicht um die Rechtsmittel gegen Bauversagungs- oder Beschränkungs-Bescheide, so daß im Gegentheil in den hier vorgesehenen Fällen die vorgedachten Rechtsmittel unanwendbar sind, sondern blos das Ausnahmebewilligungsverfahren Platz greift.

2) Solche sind vorgesehen bezüglich des Bauens an noch unregulirten Straßen (§. 1 oben S. 22 Anm. 2), der Tiefe von Hofgebäuden (§. 2 oben S. 28 Anm. 9), des Höhenmaßes ganz oder theilweis hinter die Bauflucht zurücktretender Baulichkeiten (§. 3 oben S. 36 Anm. 14), der Errichtung von Brandmauern im Innern der Gebäude (§. 5 oben S. 46 Anm. 6), der Verbindung aneinander stoßender Räume in Nachbargebäuden durch Oeffnungen (§. 5 oben S. 48 Anm. 6), der Ausdehnung von Fachwerksbauten (§. 6 S. 49 Anm. 6), Schutzdächern und ähnlichen Holzkonstruktionen (§. 7 oben S. 51 Anm. 9), der Zulässigkeit ungeputzter Holzdecken (§. 9 oben S. 54 Anm. 8), des Vortretens von Dachkonstruktionen über die Gesimse (§. 11 oben S. 57 Anm. 8), oder von Bautheilen an den bezw. oberhalb des Bürgersteigs (§. 12 oben S. 58 Anm. 8), sowie in die Fläche zwischen Straßen- und Bauflucht (§. 12 oben S. 60 Anm. 12), der Anlage von zwei Treppen bei einer Fußbodenhöhe über 10 m (§. 14 oben S. 64), der Grundfläche für Oberlichtschachte (§. 15 oben S. 67 Anm. 6), des Entfernungs-

Zur Ertheilung von Dispensen ist der Bezirksausschuß[3]) überall zuständig.

---

maßes für ummantelte oder sonst wirksam geschützte Rauchröhren (§. 17 oben S. 70 Anm. 3), der Ummauerung oder Ummantelung bei Schornsteinen in nicht feuergefährlichen, gewerblichen Anlagen (§. 18 oben S. 72 Anm. 3), des Maßstabes der Baupläne und der Detailpläne (§. 27 a oben S. 82), der vorläufigen Rohbauabnahme (§. 33 oben S. 33 Anm. 8), der Fußbodenlage bewohnbarer Kellergeschosse unter dem umgebenden Erdboden (§. 37 oben S. 99 Anm. 11), der sechsmonatlichen Frist zwischen Zustellung des Rohbauabnahmescheins und Gebrauchsabnahme (§. 39 oben S. 108 Anm. 6) und der vorläufigen Gebrauchsabnahme (§. 39 oben S. 108 Anm. 7). — Ueber die vorstehenden Fälle hinaus ist eine Ausnahmebefugniß abgeschnitten. Die in der Tagespresse ausgesprochene Besorgniß, daß die Ausnahmebefugniß eine zu ausgedehnte sei und zu Unzuträglichkeiten führen werde, erscheint danach kaum begründet. Das Verfahren bei Ausnahmebewilligungen beginnt damit, daß in Fällen der vorliegenden Art man sich an das Pol.-Präs. mit dem Ersuchen wendet, die gewünschte Ausnahme eintreten zu lassen. Erst nach Eingang des Ablehnungsbescheides darf der Bezirksausschuß mit der Angelegenheit befaßt werden.

3) Nach G. v. 1. Aug. 1883 über die Zuständigkeit der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichts-Behörden (GS. S. 237 §. 145) beschließt über Dispensation von baupolizeilichen Bestimmungen der Bezirksausschuß nur dann und soweit, als die Angelegenheit nach der maßgebenden BO. nicht der Zuständigkeit anderer Organe überwiesen ist. Die f. BO. hatte die Dispensationen von baupolizeilichen Bestimmungen jedoch dem Bezirksausschusse nicht überwiesen, sodaß bisher Verfügungen in Dispensationsangelegenheiten nur der Anfechtung im Wege der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde unterlagen. Mithin ist gegen früher eine Verbesserung geschaffen, zumal gegen den Beschluß des Bezirksausschusses in erster Instanz noch die Beschwerde an den Minister der öffentlichen Arbeiten stattfindet. Allerdings ist zur Einlegung der Beschwerde gegen den Beschluß des Bezirksausschusses auch das Pol.-Präs. befugt, sodaß die Möglichkeit der Wiederaufhebung einer vom Bezirksausschuß ausgesprochenen Dispensation durch den Minister keineswegs ausgeschlossen ist. Auf Irrthum beruht die bereits ausgesprochene Ansicht, daß durch die Fassung im §. 42 Abs. 2 das Beschwerderecht habe ausgeschlossen und der Dispensationsbeschluß des Bezirksausschusses für endgiltig erklärt werden sollen. Eine solche Bestimmung würde, weil sie mit G. v. 1. Aug. 1883 §. 145 in Widerspruch stehen würde, nach G. v. 11. März 1850 §. 15 durch PV. nicht haben getroffen werden können.

§. 43.

Uebergangsbestimmungen.

Diese Bau-Polizei-Ordnung tritt am Tage der amtlichen Veröffentlichung[1]) unter gleichzeitiger Aufhebung aller entgegenstehenden Bestimmungen,[2]) insbesondere der Bau-Ordnung vom 21. April 1853 nebst allen dieselbe ändernden oder ergänzenden bisher erlassenen Bestimmungen in Kraft.

Die nach diesen älteren Bestimmungen bereits ertheilten Bauscheine verlieren,[3]) unbeschadet der im §. 28 enthaltenen Vorschriften, auch dann ihre Giltigkeit, wenn mit der Bauausführung nicht innerhalb dreier Monate vom Tage der Veröffentlichung dieser Verordnung ab ernstlich begonnen worden ist.[4])

---

1) Vergl. oben S. 20 Anm. 4, wonach streitig, ob der 23. oder 28. Jan. 1887 dafür gilt.

2) Vergl. oben S. 19 Anm. 3, wonach 16 Ergänzungen ausdrücklich aufgehoben wurden. Darin übergangene gelten gleichfalls als aufgehoben, sofern sie im Widerstreit mit den neuen Satzungen stehen, während sie anderen Falls neben der neuen Ordnung in Kraft bleiben. M. s. z. B. oben S. 43 Anm. 8, S. 76 Anm. 2, S. 89 Anm. 5.

3) Diese Bestimmung gilt bezüglich ihrer Zulässigkeit für streitig. Nach f. BO. §. 7 betrug die Ausübungsfrist ein Jahr. Innerhalb desselben war ein Widerruf im öffentlichen Interesse zwar nicht ausgeschlossen, begründete aber ein Entschädigungsrecht. M. vergl. Erk. des OVG. v. 18. Jan. 1882 (Entsch. VIII. 209), meine Abh. in d. Baugew.-Ztg. 1887 S. 107 und Parey a. a. O. S. 81, 97. Im Allgemeinen ist es jedoch unstatthaft, eine ertheilte Bauerlaubniß nachträglich durch Baubeschränkung einzuengen, vielmehr dagegen die Verwaltungsklage begründet, nach Erk. d. OVG. v. 18. Aug. 1879 (Entsch. V. 373), welche in diesem Falle an keine Frist gebunden ist, nach Erk. d. OVG. v. 24. Nov. 1877 (Entsch. IV. 288).

4) Bei Ertheilen der Bauerlaubniß für ältere Gesuche sind nicht die zur Zeit der Anbringung des Antrages, vielmehr die zur Zeit der Ausstellung des Erlaubnißscheines vorliegenden Umstände maßgebend, sodaß inzwischen eingetretene Baubeschränkungen zu berücksichtigen sind, nach Erk. d. OVG. v. 16. Okt. 1879 (Entsch. V. 377). Ueber die Befugniß der Polizei-Behörde, die — endgiltig erst mit dem Tage der schließlichen Bekanntmachung eintretende — Baubeschränkung unter Umständen schon während des noch schwebenden Verfahrens zur Geltung zu bringen, vergl. Erk. d. OVG. vom 24. Nov. 1881 (Entsch. VIII. 320).

§. 44.
Strafen.

Uebertretungen der vorstehenden Vorschriften werden, soweit nicht sonstige weitergehende Strafbestimmungen,[1]) ins-

---

Die gesetzliche Giltigkeit einer erlassenen BO. vorausgesetzt, kann die darauf gestützte Versagung einer Bauerlaubniß zur Anlage eines Ausganges nach einem Straßentheile nicht aus dem Grunde angefochten werden, weil das Baugesuch vor Erlaß derselben der Behörde bereits zur Prüfung vorlag, nach Erk. d. OVG. v. 9. Mai 1881 (Entsch. VIII. 291). Auch ist nach demselben die Baupolizei keineswegs auf die Fälle des ALR. I. 8 §§. 78—80 beschränkt. S. 36 §. 3 Anm. 16. Die Versagung der Bauerlaubniß zum Umbau eines Bauwerks in einer vor der Geltung des Straßen- und Baufluchtengesetzes v. 3. Juli 1875 erfolgten Fluchtlinienfestsetzung wird durch Feststellung einer anderweitigen Baufluchtlinie gerechtfertigt, nach Erk. v. 30. Jan. 1882 (Entsch. VIII. 305).

1) z. B. der Thatbestand der strafbaren Fahrlässigkeit zur Begründung der Anwendbarkeit des also lautenden StrGB. §. 222: „Wer „durch Fahrlässigkeit den Tod eines Menschen verursacht, wird mit Ge„fängniß bis zu drei Jahren bestraft. Wenn der Thäter zu der Auf„merksamkeit, welche er aus den Augen setzte, vermöge seines Amtes, „Berufes oder Gewerbes besonders verpflichtet war, so kann die Strafe „bis auf fünf Jahre Gefängniß erhöht werden." oder StrGB. §. 230: „Wer durch Fahrlässigkeit die Körperverletzung eines Anderen verursacht, „wird mit Geldstrafe bis zu neunhundert Mark oder mit Gefängniß bis „zu zwei Jahren bestraft. War der Thäter zu der Aufmerksamkeit, „welche er aus den Augen setzte, vermöge seines Amtes, Berufes oder „Gewerbes besonders verpflichtet, so kann die Strafe auf drei Jahre „Gefängniß erhöht werden." oder ausreichende Unterlage für eine Sachbeschädigung gegen den also lautenden StrGB. §. 303 vorliegt: „Wer vorsätzlich und rechtswidrig eine fremde Sache beschädigt oder „zerstört, wird mit Geldstrafe bis zu eintausend Mark oder mit Gefängniß „bis zu zwei Jahren bestraft. Der Versuch ist strafbar. Die Verfolgung „tritt nur auf Antrag ein. Ist das Verbrechen gegen einen Angehörigen „verübt, so ist die Zurücknahme des Antrags zulässig", oder einer Bauwerksbeschädigung gegen StrGB. §. 305: „Wer vorsätzlich und „rechtswidrig ein Gebäude, ein Schiff, eine Brücke, einen Damm, eine „gebaute Straße, eine Eisenbahn oder ein anderes Bauwerk, welche „fremdes Eigenthum sind, ganz oder theilweise zerstört, wird mit Ge„fängniß nicht unter einem Monat bestraft. — Der Versuch ist strafbar." oder endlich Bestrafung aus dem also lautenden StrGB. §. 330 möglich ist: „Wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die

besondere der §. 367 zu 12—15[2]) und §. 368 zu 3—4[3]) des Reichsstrafgesetzbuches vom 15. Mai 1871 Platz greifen,[4]) mit einer Geldstrafe bis zu 30 Mark oder im Unvermögensfalle mit verhältnißmäßiger Haft geahndet.[5])

Berlin, den 15. Januar 1887.

Der Polizei-Präsident.
von Richthofen.

„allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß „hieraus für Andere Gefahr entsteht, wird mit Geldstrafe bis zu 900 ℳ. „oder mit Gefängniß bis zu 1 Jahr bestraft", welche Verantwortlichkeit nach der Rechtssprechung überdies nicht blos bei geprüften bezw. solchen Bautechnikern und Bauhandwerkern zutrifft, welche einen ordnungsgemäßen Lehrgang durchgemacht haben, sondern auch gegen solche Bauunternehmer Platz greift, welche ohne jede Berufsvorkenntnisse oder Uebungen Bauten ausführen. M. vergl. meine Grundzüge S. 129 ff.

2) Mit Geldstrafe bis zu 150 Mark oder mit Haft wird bestraft: 12. wer auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen, auf Höfen, in Häusern und überhaupt an Orten, an welchen Menschen verkehren, Brunnen, Keller, Gruben, Oeffnungen oder Abhänge dergestalt unverdeckt oder unverwahrt läßt, daß daraus Gefahr für Andere entstehen kann; 13. wer trotz der polizeilichen Aufforderung es unterläßt, Gebäude, welche den Einsturz drohen, auszubessern oder niederzureißen; 14. wer Bauten oder Ausbesserungen von Gebäuden, Brunnen, Brücken, Schleusen oder anderen Bauwerken vornimmt, ohne die von der Polizei angeordneten oder sonst erforderlichen Sicherungsmaßregeln zu treffen; 15. wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane ausführt oder ausführen läßt.

3) Mit Geldstrafe bis zu 60 Mark oder mit Haft bis zu 14 Tagen wird bestraft: 3. wer ohne polizeiliche Erlaubniß eine neue Feuerstätte errichtet oder eine bereits vorhandene an einen andern Ort verlegt; 4. wer es unterläßt, dafür zu sorgen, daß die Feuerstätten in seinem Hause in baulichem und brandsicherem Zustande unterhalten, oder daß die Schornsteine zur rechten Zeit gereinigt werden.

4) Z. B. Gew.-O. §. 147 dahin: „Mit Geldstrafe bis 300 ℳ. und „im Unvermögensfalle mit Haft wird bestraft: 4. wer der Aufforderung „der Behörde ungeachtet den Bestimmungen des §. 120 zuwiderhandelt." M. s. oben S. 89 Anm. 1.

5) G. v. 1. März 1850 §. 5, LVG. §. 144 Abs. 1.

Anhang.

Ergänzung zu §. 75.

Gemäß des Vorbehaltes in §. 19 ist durch die am 26. Febr. 1887 ausgegebene Nummer 14 des Berliner Intelligenzblattes erlassen worden folgende

Bekanntmachung.

Auf Grund des §. 19 der BO. für den Stadtkreis Berlin vom 15. Jan. 1887 wird hiermit bekannt gemacht, daß bei der baupolizeilichen Prüfung von Bauplänen und statischen Berechnungen die in Bezug auf die Belastung des Baugrundes und der Baukonstruktionstheile, sowie auf die Beanspruchung der zur Verwendung kommenden Baumaterialien bisher in Gebrauch gewesenen[1]) Annahmen, soweit solche nachfolgend aufgeführt sind, auch ferner bis auf Weiteres Anwendung finden werden:

1. Eigengewichte der Baumaterialien.

Erde und Lehm pro Kubikmeter	1600	kg
Ziegelmauerwerk aus vollen Steinen	1600	=
Desgleichen aus porösen Steinen	1300	=
Desgleichen aus porösen Lochsteinen	1100	=
Sandsteinmauerwerk	2400	=
Granit und Marmor	2700	=
Kiefernholz	650	=
Eichenholz	800	=
Eisen	7500	=
Beton	2000	=

2. Eigengewichte und Belastung von Bautheilen.

Balkenlage in Wohngebäuden pro Quadratmeter . .	250	kg
Desgleichen einschließlich der Belastung pro Quadratmeter	500	=
Balkenlage in Fabrik= und Lagergebäuden pro Quadratmeter	250	=
Desgleichen einschließlich der Belastung pro Quadratmeter	750	=

1) Mithin wird sich gegen die getroffenen Bestimmungen nichts einwenden lassen; so daß sich die Polizei — gegen die Besorgnisse Parey 16 a. a. O. S. 71 — vollständig in ihren Befugnissen gehalten hat. Die Veröffentlichung ist formgerecht erfolgt. M. vergl. auch S. 83 Anm. 8.

Balkenlager in Getreidespeichern einschließlich der Belastung zum Nachweis pro Quadratmeter . .	850—1000	kg
Gewölbte Decke aus porösen Steinen in Wohngebäuden pro Quadratmeter	350	"
Desgleichen einschließlich der Belastung pro Quadratmeter	600	"
Gewölbte Decke in Fabrikgebäuden einschließlich der Belastung pro Quadratmeter	1000	"
Gewölbte Decke unter Durchfahrten und befahrbaren Höfen einschließlich der Belastung	1250	"
Wellblechdecken einschließlich der Belastung zum Nachweis	500—1000	"
Gewölbte Treppen	500	"
Desgleichen einschließlich der Belastung	1000	"
Dachflächen, in der Horizontalprojektion gemessen, einschließlich Schnee- und Winddruck bei Metall- oder Glasdeckung gemäß der Neigung, pro Quadratmeter	125— 150	"
Desgleichen bei Schieferdeckung	200— 240	"
Desgleichen bei Ziegeldeckung	250— 300	"
Desgleichen bei Holzcementdeckung	350	"
Steile Mansardedächer	400	"

3. Zulässige Beanspruchung der Baumaterialien.

Schmiedeeisen pro Quadratcentimeter auf Zug . . .	750	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck . . .	750	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Absperrung .	600	"
Gußeisen pro Quadratcentimeter auf Zug	250	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck . . .	500	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Absperrung . .	200	"
Bombirtes Eisenwellblech pro Quadratcentimeter auf Zug	500	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck . . .	500	"
Eisendraht pro Quadratcentimeter auf Zug	1200	"
Eichen- und Buchenholz pro Quadratcentimeter auf Zug	100	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck . . .	80	"
Kiefernholz pro Quadratcentimeter auf Zug	100	"
Desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck . . .	60	"
Granit pro Quadratcentimeter auf Druck	45	"
Sandstein je nach der Härte pro Quadratcentimeter auf Druck	15—30	"
Rüdersdorfer Kalksteine in Quadern pro Quadratcentimeter auf Druck	25	"
Kalksteinmauerwerk in Kalkmörtel pro Quadratcentimeter auf Druck	5	"
Gewöhnliches Ziegelmauerwerk desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck	7	"
Ziegelmauerwerk in Cementmörtel pro Quadratcentimeter auf Druck	11	"
Bestes Klinkermauerwerk desgleichen pro Quadratcentimeter auf Druck	12—14	"

Mauerwerk aus porösen Steinen pro Quadratcentimeter auf Druck . . . . 3—6 kg
Guter Baugrund pro Quadratcentimeter auf Druck . 2,5 „

Abänderungen und Ergänzungen der vorstehend aufgeführten Annahmen, sowie Bestimmungen für Konstruktionen unter besonderen Verhältnissen bleiben vorbehalten.

Berlin, den 21. Februar 1887.

Der Polizei-Präsident.
Freiherr **von Richthofen.**

Ortsstatut für Berlin
vom 8. Oktober 1875.

Auf Grund des §. 11 der Städteordnung vom 30. Mai 1853 und des §. 12 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) wird für den hiesigen Gemeindebezirk Folgendes bestimmt:

§. 1.

Wohngebäude dürfen an Straßen oder Straßentheilen, nach welchen sie einen Ausgang haben, nur errichtet werden, wenn diese Straßen oder Straßentheile den baupolizeilichen Vorschriften gemäß befestigt, entwässert und mindestens mittels einer regulirten Straße zugänglich sind.

§. 2.

Ausnahmen in Einzelfällen mit Rücksicht auf Umfang, Bestimmung, örtliche Lage u. s. w. der beabsichtigten Bauten können vorbehaltlich der Zustimmung der Baupolizeibehörde von der städtischen Bauverwaltung bewilligt werden.

Ortsstatut für Berlin, betreffend die Anlage neuer Straßen
vom 7. März 1877.

Auf Grund des §. 11 der Städteordnung vom 30. Mai 1853 und des §. 15 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 (GS. S. 561) wird für den hiesigen Gemeindebezirk Folgendes bestimmt:

A. **Anlage neuer Straßen durch die Stadtgemeinde.**

1. Verpflichtung der Adjazenten zur Erstattung der Anlagekosten.

§. 1.

Bei der seitens der Stadtgemeinde erfolgenden Anlage einer neuen, oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Straße, welche zur Bebauung bestimmt ist, sind die Besitzer der angrenzenden Grundstücke, sobald auf denselben Gebäude an diesen Straßen errichtet werden, ver-

pflichtet, der Stadtgemeinde diejenigen Kosten zu erstatten, welche ihr für die Freilegung, erste Einrichtung, Pflasterung und Entwässerung der Straße erwachsen.

§. 2.

Zu den Kosten der Freilegung gehören auch die Kosten der Erwerbung des Grund und Bodens der Straße einschließlich des Bürgersteiges.

Ist das Straßenland zum Theil unentgeltlich von angrenzenden Grundstücken abgetreten worden, so wird behufs Feststellung des auf die einzelnen adjazirenden Grundstücke entfallenden Antheils an den Grunderwerbskosten das unentgeltlich abgetretene Terrain mit dem vom Magistrat, unter Berücksichtigung des Preises des entgeltlich erworbenen Terrains, festgestellten Werthe bei der Ermittelung der Gesammtkosten in Rechnung gestellt, demnächst aber denjenigen Adjazenten auf ihren Beitrag zu den Gesammtkosten in Abzug gebracht, von deren Grundstücken das Straßenland unentgeltlich abgetreten ist.

§. 3.

Zu den Kosten der ersten Einrichtung und Pflasterung gehören insbesondere auch diejenigen der Herstellung des Anschlusses an Nebenstraßen, sowie der Ueberfahrts- und Uebertrittsbrücken.

Als Kosten des zur ersten Pflasterung verwendeten Materials inkl. Arbeitslohn wird ein alljährlich durch Kommunalbeschluß pro Quadratmeter festzustellender Preis in Rechnung gestellt. Derselbe soll für Haupt- und Nebenstraßen verschieden sein und den Preis der nach Kommunalbeschluß für derartige Straßen zulässigen geringsten Qualität Pflaster nicht übersteigen.

Ob eine Straße als Haupt- oder Nebenstraße zu erachten, wird durch den Magistrat festgestellt.

Die Kosten der Herstellung von Promenaden, Baum- und anderen Pflanzungen sind nicht zu erstatten.

2. Feststellung und Vertheilung der Anlagekosten auf die zur Erstattung Verpflichteten.

§. 4.

Für Vertheilung der Gesammtkosten gilt derjenige zusammen hängende Straßentheil als Einheit, dessen Regulirung zu derselben Zei erfolgt ist.

§. 5.

Bei Straßen von mehr als 26 m Breite ist von den Kosten der Gesammtanlage ein, nach dem Verhältniß von 26 m zu der Gesammtbreite der Straßen berechneter Beitrag von den Adjazenten zu erstatten, der Ueberrest fällt der Stadtgemeinde zur Last.

§. 6.

Der nach §§. 1—5 zur Einziehung gelangende Betrag wird durch den Magistrat vorbehaltlich des Beschwerdeweges endgültig festgestellt

und auf die angrenzenden Grundstücke nach Verhältniß der Länge ihrer, die Straße berührenden Grenze vertheilt.

§. 7.

Die Zahlung der nach §§. 1—6 zu leistenden Beiträge hat gegen Ertheilung der Bauerlaubniß zur Errichtung von Gebäuden an neuen Straßen resp. Straßentheilen zu erfolgen.

Steht zur Zeit der Ertheilung derselben der Beitrag des betreffenden Adjazenten noch nicht fest, so ist von demselben, sofern es der Magistrat für erforderlich und angemessen erachtet, eine von Letzterem der Höhe nach zu bestimmende Kaution in baarem Gelde oder in depositalmäßigen Papieren zu bestellen, aus welcher die Tilgung des demnächst ermittelten Beitrags in erster Linie erfolgt. Für den etwaigen Ueberrest bleibt das Grundstück verhaftet.

§. 8.

Der Magistrat ist befugt, mit Rücksicht auf die Vermögenslage der Zahlungspflichtigen für die Entrichtung der Beträge Ratenzahlung oder Zahlungsfrist bis zu höchstens 2 Jahren von der Fälligkeit ab zu bewilligen.

B. Anlage und Unterhaltung neuer, im Bebauungsplan festgestellter Straßen durch Unternehmer oder Adjazenten.

1. Anlage der Straßen.

§. 9.

Wenn Unternehmer oder Adjazenten eine im Bebauungsplane festgestellte Straße oder einen Theil einer solchen anlegen wollen, so ist die Genehmigung dazu bei dem Magistrat nachzusuchen, abgesehen von er außerdem erforderlichen Genehmigung der Baupolizei.

Zu dem Behufe ist ein Situationsplan und ein Nivellementsplan derselben, aus welchen insbesondere auch der Anschluß der herzustellenden Entwässerungsanlagen an die bestehenden öffentlichen Anlagen ersichtlich ist, und zwar in je 5 Exemplaren einzureichen.

Den Unternehmern 2c. stehen für die Ausarbeitung der betreffenden Pläne die bei dem Magistrat befindlichen einschlagenden Materialien zur Benutzung auf ihre Kosten durch ihre Sachverständigen offen, soweit das Verwaltungsinteresse es gestattet.

Der Situationsplan muß die in die Straße fallenden und an dieselbe angrenzenden Grundstücke bis auf 30 m Entfernung von den Straßenfluchtlinien, deren Grundbuchbezeichnung und Besitzer ersichtlich machen.

Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn Gründe des öffentlichen Interesses der Herstellung der Straße entgegenstehen.

Die betreffenden Gründe sind in dem Versagungsbescheide anzugeben.

§. 10.

Erklären sich die Unternehmer resp. Adjazenten zur Ausführung der Straßenanlage gemäß der ertheilten Genehmigung bereit, oder

nehmen sie die Ausführung thatsächlich in Angriff, so sind sie verpflichtet, die Straßenanlage innerhalb der in der Genehmigung gestellten Frist zu vollenden, widrigenfalls die erforderlichen Arbeiten von der Stadtgemeinde für Rechnung der Unternehmer resp. Adjazenten ausgeführt werden können. Das zur Straßenanlage erforderliche Terrain ist vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung derselben an die Stadtgemeinde zu übereignen und auf deren Verlangen pfandfrei zu stellen.

Ob die Herstellung bedingungsmäßig erfolgt ist, entscheidet der Magistrat, bei welchem die Abnahme, abgesehen von der baupolizeilichen Abnahme, beantragt werden muß.

2. Unterhaltung.

§. 11.

Die Unterhaltung der gemäß §. 9 angelegten Straßen geht, sobald dieselben bedingungsmäßig hergestellt sind, auf die Stadtgemeinde über, dagegen haben die Unternehmer resp. Adjazenten — letztere soweit sie nach diesem Statut zu den Kosten der neuen Straßenanlage beitragspflichtig sind — entweder

a) die Kosten dieser Unterhaltung oder
b) einen alljährlich durch Kommunalbeschluß festzusetzenden Beitrag zu denselben

bis zum Ablauf des auf das Jahr des Beginnes der Unterhaltung folgenden vierten Kalenderjahres zu tragen.

In dem Falle a. wird der Betrag der Kosten durch den Magistrat definitiv festgestellt.

Die Kosten der Unterhaltung oder der Beiträge zu diesen werden erforderlichen Falls im Wege der administrativen Exekution eingezogen.

§. 12.

Es soll gestattet sein, die im §. 11 auferlegte Unterhaltungspflicht durch Zahlung eines Kapitals abzulösen, welches nach dem Flächeninhalte der zu unterhaltenden Straßenstrecke und nach dem pro Quadratmeter alljährlich durch Kommunalbeschluß festzustellenden Einheitssatze zu berechnen ist.

C. Anlage neuer, im Bebauungsplane noch nicht festgestellter Straßen durch Unternehmer.

§. 13.

Den Anträgen auf Genehmigung von Straßenanlagen in Abänderung oder Ergänzung des Bebauungsplans sind Situations- und Nivellementspläne in der vom Magistrat für nothwendig erachteten Anzahl und Beschaffenheit beizufügen.

Auch ist auf Erfordern der Nachweis zu führen, in welcher Weise die Ausführung der Anlagen gesichert ist.

D. Anbau an vorhandenen unbebauten Straßen.

§. 14.

Von den Grundstücken, welche an einer zur Zeit des Erlasses dieses Statuts schon vorhandenen, bisher unbebauten Straße oder einem solchen Straßentheile liegen, ist, sobald diese Grundstücke an der Straße bebaut werden, das zur Freilegung der Straße in der durch den Bebauungsplan oder sonst in vorgeschriebener Weise festgestellten Breite erforderliche Terrain bis zur Mittellinie der Straße unentgeltlich abzutreten, freizulegen, in das vorgeschriebene Niveau zu bringen und zu pflastern. Bei Straßen von mehr als 26 m Breite erstreckt sich diese Verpflichtung auf 13 m der Straßenbreite.

E. Allgemeine Vorschriften.

§. 15.

Der Stadtgemeinde steht das Recht zu, in den Fällen der §§. 9 und 13 dieses Statuts die Ausführung der Straßenanlagen im öffentlichen Interesse selbst für Rechnung der Unternehmer zu übernehmen. In diesem Falle finden, soweit nicht besondere Vereinbarungen getroffen sind, die Vorschriften der §§. 1 bis 8 dieses Statuts Anwendung.

§. 16.

Als Anlage einer neuen Straße im Sinne dieses Statuts gilt auch die Umwandlung eines unregulirten Weges oder einer Landstraße in eine städtische Straße.

Gerüste-Ordnung
vom 14. September 1855.

§. 1.

Die Stelle einer öffentlichen Passage oder einer außer dem Eigenthümer oder den betreffenden Arbeitern noch anderen Personen zugänglichen Oertlichkeit, welche durch Ausbesserung des Pflasters, der Wasserabzüge, Aufwerfung von Gruben, Ablagerung von Materialien, Aufstellung von Gerüsten, Aufwinden von Sachen, Herunterschaffen von Schutt und Abgang und dergleichen zeitweise der öffentlichen Benutzung ganz oder theilweise entzogen wird, muß zur Verhütung jedes Unglücks oder Gefährdung von Personen, Thieren oder Sachen äußerlich auffällig nach Bewandtniß der Umstände durch Schutzwehren, Warnungszeichen, Erleuchtung kenntlich gemacht und das Publikum vor derselben gewarnt, resp. abgehalten werden.

§. 2.

Jedwede ausschließliche Benutzung einer öffentlichen Passage muß durch eine feste und dichte Einfriedigung (Bretter-, Lattenzaun) bezeichnet,

während der Dunkelheit und jederzeit bei Nacht hell erleuchtet und die in derselben angebrachten Zugänge müssen während der Arbeitseinstellung fest verschlossen werden.

§. 3.

Zu jeder ausschließlichen Benutzung eines öffentlichen Weges ist die polizeiliche Erlaubniß vorher einzuholen; dieselbe wird zur Zeit von der polizeilichen Revierverwaltung, und zwar nur auf einen begrenzten Raum und für eine bestimmte Zeit ertheilt. Der Polizei steht die Berechtigung zu, die Art der Schutzeinfriedigung vorzuschreiben.

§. 4.

Liegen Gräben und Aushebungen des Erdreichs an oder in einem öffentlichen Wege, so müssen sie außer dem im §. 98 der Berliner Bau-Ordnung vorgeschriebenen Schutze in der Regel mit einem festen Bauzaun gegen die Straße umfriedigt werden. Dasselbe gilt von Neubauten und Gebäuden, welche abgetragen werden, wenn sie an oder in einem öffentlichen Wege liegen. Für Ausnahmefälle bedarf es einer besonderen polizeilichen Erlaubniß.

§. 5.

Oeffentliche Anlagen, als: Denkmäler, Brunnen, Laternen, Prellpfähle, Gitter, Rinnsteine, Brücken, Hausnummern und dergleichen müssen bei jedem Bau, jeder Reparatur oder Reinigung ausreichend geschützt und vor jeder Beschädigung sicher gestellt werden. Bezieht sich die Bauausführung oder Reparatur nicht gerade auf die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Rinnsteine, Kanäle 2c.) oder ist die Veränderung dieser Anlagen nicht durch den Bau selbst bedingt, so müssen diese Leitungen offen gehalten und es darf nichts ausgeführt werden, wodurch der freie Wasserabfluß gehemmt oder unterbrochen wird. Den mit der öffentlichen Straßenreinigung beauftragten Personen bleibt jederzeit der Zutritt zu den Leitungen unbehindert.

§. 6.

Sollen Gerüste über einem öffentlichen Wege in der Art angebracht werden, daß unter den Gerüsten die Benutzung des Weges durch das Publikum frei bleibt, so muß in einer Höhe von mindestens 8 Fuß (2,51 m) vom Boden ein Schutzdach zur Verhinderung des Herabfallens von Materialien, Schutt und Flüssigkeiten auf die freigelassene Passage angebracht werden. Dasselbe muß mindestens 2 Fuß (0,63 m) über die größte Breite des Gerüstes nach dem Straßenraume hinüber stehen, von allen freien Seiten mit einer 2 Fuß (0,63 m) hohen geschlossenen Brüstung versehen und mit 5/4 Zoll (3,3 cm) starken und derartig übereinandergelegten Brettern abgedeckt sein, daß durch die oberen Bretter die Fugen der unteren bedeckt werden.

§. 7.

Wenn trockener Schutt, der nach §. 97 der Bau-Ordnung unter keinen Umständen nach der Straße hin frei hinuntergeworfen werden darf, beim anderweitigen Transport sehr stäubt und die Vorübergehenden auf der Straße oder die Nachbarn belästigt, so muß er zuvor angefeuchtet werden.

§. 8.

Die im §. 96 der Bau-Ordnung bei Aushebung des Erdbodens, Aufführung von Grundmauern ꝛc. zur Sicherheit der Nachbargrundstücke vorgeschriebenen Sicherheitsmaßregeln sind von Dem zu treffen, der den Bau als Meister leitet; ist ein solcher nicht vorhanden, von Dem, der die Ausgrabung vorgenommen oder angeordnet hat. Gruben, welche über 5 Fuß (1,57 m) tief sind, müssen entweder eine ihrer Tiefe und dem umgebenden Erdreich entsprechende Dossirung erhalten, oder sie müssen fest ausgeschaalt werden, damit das Nachstürzen des Erdreichs verhindert wird. Aus demselben Grunde muß das der Grube zunächst liegende Terrain bis auf das Anderthalbfache ihrer Tiefe frei von schweren Materialien erhalten werden.

§. 9.

Allein zulässige Gerüste zur Benutzung bei Bauten und Reparaturen sind:

1. verbundene Gerüste,
2. Stangengerüste.
3. Bockgerüste,
4. fliegende Gerüste,
5. Hängegerüste.

§. 10.

Verbundene Gerüste sind solche, die aus rechtseitigen, regelrecht bearbeiteten Hölzern vom Erdboden aus konstruirt sind. Diese Gerüste müssen unter Leitung eines Zimmermeisters nach den Regeln der Kunst bearbeitet, verbunden und aufgestellt werden. Sie dürfen bei allen Bauausführungen benutzt werden. Nur auf so konstruirten Gerüsten ist die Aufstellung einer Windevorrichtung zum Transport von Baumaterialien und anderen schweren Körpern zulässig.

§. 11.

Unter Stangengerüsten werden diejenigen verstanden, welche aus unbearbeiteten und mittelst Strängen oder Draht aneinander befestigten Baumstangen bestehen. Bei ihrer Herstellung und ihrem Gebrauche sind folgende Vorschriften zu beachten:

a) Die dazu zu benutzenden Baumstangen (Spießbäume, Streichstangen, Netzriegel) müssen an ihrem oberen Ende mindestens einen Durchmesser von 4 Zoll (10 cm) haben.

b) Die Spießbäume müssen im Verhältniß zu der Höhe des zu berüstenden Gebäudes vom oberen Ende nach unten zu an Stärke zunehmen, mindestens 3 Fuß (0,94 m) tief eingegraben und zur Verhinderung des Einsinkens auf starke, gut unterstopfte Bretterstücke gestellt und mit Erde und Steinen fest umstampft werden. Ihre Entfernung von einander und von dem zu berüstenden Gebäude darf nicht über 10 Fuß (3,14 m) betragen. Soll ein Spießbaum durch Verbindung mit einem anderen verlängert (aufgesetzt, gepfropft) werden, so müssen die Enden beider Bäume auf eine Länge von mindestens 6 Fuß (1,88 m) nebeneinanderstehen und wenigstens zweimal durch Draht oder eiserne Ziehbänder verbunden sein. Der obere Spießbaum muß auf einer Streichstange stehen und durch starke Knacken unterstützt oder von Streichstange zu Streichstange bis zum Erdboden auf ein festes Unterlager abgesteift sein. Die Steifen müssen so stark sein, oder so mit dem unteren Spießbaum verbunden werden, daß sie sich nach keiner Seite hin biegen können.

c) Mindestens an jedem Stockwerk des berüsteten Gebäudes, jedenfalls nicht mehr als 15 Fuß (4,71 m) von einander entfernt, müssen zwischen den Spießbäumen Längenverbindungen angebracht werden. Hierzu dürfen, wenn sie nicht belastet werden, angenagelte Bretter, wenn sie jedoch belastet werden sollen, Streichstangen, d. h. Baumstangen von der unter a. angegebenen Stärke benutzt werden.

Sie müssen an den Spießbäumen durch Kreuzbänder von Strängen befestigt und gegen den Erdboden, wie oben bei b. angegeben, abgesteift sein.

Bei Rüstungen, die länger als drei Monate stehen, muß jedes dritte Kreuzband von Eisendraht gefertigt werden. Ist eine Streichstange nicht so lang, daß sie mit sämmtlichen Spießbäumen verbunden werden kann, und wird deshalb das Anstoßen einer zweiten erforderlich, so müssen die Enden der zusammengestoßenen Streichstangen nicht allein wenigstens 3 Fuß (0,94 m) über einander wegreichen, sondern es muß auch die Verbindung an einen Spießbaum bewirkt, und müssen die zusammengestoßenen Streichstangen zweimal unter sich und einmal an den Spießbaum mittelst Strängen befestigt werden.

d) Die Netzriegel, d. h. die Stangen, welche die Streichstangen mit dem Bauwerk verbinden, und auf welche die Gerüstbretter gelegt werden, dürfen nicht über 6 Fuß (1,88 m) von einander entfernt sein. Dieselben müssen so befestigt werden, daß sie sich weder auf den Streichstangen, noch auf ihrem Auflager in oder an dem Bauwerk seitwärts bewegen können.

e) Der Gerüstbelag, d. h. die Gerüstbretter, welche den Fußboden der einzelnen Gerüstlagen bilden, müssen mindestens $1^1/_4$ Zoll (3,3 cm) stark sein und so auf die Netzriegel gelegt und befestigt werden, daß die Bretter nicht aufkippen oder ausweichen können. Desgleichen sind sie so dicht aneinanderzulegen, daß dadurch das Durchfallen des Materials verhindert wird.

f) Eine Seitenverschiebung des ganzen Gerüstes muß durch Diagonalverstrebungen verhindert werden.

g) Die zur Verbindung der Gerüstlagen dienenden Leitern müssen aus gesundem Holz gearbeitet, mit unbeschädigten Sprossen versehen und an der Stelle, wo sie aufstehen, sowie an der oberen, wo sie anliegen, so befestigt werden, daß sie unten weder abrutschen, noch oben überschlagen können. Das Biegen derselben muß durch befestigte Steifen verhindert werden.

Stangengerüste können zu Bauwerken jeder Art verwendet werden, doch darf auf ihnen eine Windevorrichtung nicht angebracht werden.

§. 12.

Bockgerüste dürfen nur zu Rüstungen bis zu 15 Fuß (4,71 m) Höhe, sonst aber zu allen Bauausführungen ohne Ausnahme benutzt werden. Die Böcke müssen durch Befestigung des Belages (Bretter), die Füße der Böcke durch Verstrebungen gegen das Verschieben gesichert und so stark angefertigt sein, daß sie die jedesmalige Belastung sicher zu tragen vermögen. Wegen der Stärke des Belages, so wie der Entfernung der Böcke von einander, gilt das im §. 11 unter Litt. b. und f. Gesagte.

§. 13.

Fliegende Gerüste sind solche, welche an stehenden Gebäuden auf Baumstangen oder Balken (Netzriegel) ruhen, die aus dem Gebäude vorgeschoben sind und nicht durch Steifen vom Erdboden aus gestützt werden. Die Netzriegel müssen gegen Gerüste, Balkenlagen, Gewölbe oder andere feste Gegenstände im Innern des Gebäudes so abgesteift und von solcher Stärke und Tragfähigkeit sein, daß eine Bewegung oder Schwankung derselben nach irgend einer Seite hin nicht stattfinden kann; sie sind mit einer 3 Fuß (0,94 m) hohen Brüstung und mit einem Belag zu versehen, der so eingerichtet und befestigt sein muß, wie im §. 11 unter Litt. e vorgeschrieben worden.

Diese Gerüste dürfen nur zu Reparaturen, zur Reinigung und weniger erheblichen Arbeiten an Façaden, Dächern und Gesimsen gebraucht und mit Materialien nur so weit belastet werden, als zur Fortsetzung der Arbeit unumgänglich erforderlich ist.

§. 14.

Zu gleichen Zwecken, insonderheit zum Abputzen der Häuser und unter denselben Bedingungen, sind auch zu benutzen die beweglichen, aus zusammengestemmten Schwellen und Riegeln mit festem Belag konstruirten Hängegerüste, d. s. Fußböden, welche mittelst Tauen an Balken (Auslagern) hängen, die aus bereits stehenden Gebäuden vorgestreckt sind; der Fußboden kann, je nach dem Bedürfniß, höher gezogen oder tiefer herabgelassen werden. Die Streckbäume zu diesen Gerüsten müssen mindestens 9 Zoll (24 cm) stark sein und höchstens eine Entfernung von 10 Fuß (3,14 m) von einander haben. Die Riegelhölzer, welche den Gerüstbelag tragen, müssen mit eisernen Bügeln von mindestens 3/4 Zoll (2 cm) Stärke an den von den Streckbäumen herunterhängenden Tauen befestigt sein. Der Belag muß aus 5/4 Zoll (3,3 cm) starken, genau gefugten Brettern bestehen. Wegen der erforderlichen Brüstung, sowie wegen Absteifung der Streckbäume gelten die im vorigen §. 13 über Brüstung resp. Netzriegel gegebenen Vorschriften.

§. 15.

Sofern Strafgesetze keine höheren Strafbestimmungen enthalten, sollen Uebertretungen der vorstehenden Schutz- und Sicherheitsvorschriften — wenn Sachverständige mit der Bauausführung beauftragt waren, an diesen —, wenn nicht solchen, sondern Tagearbeitern die Ausführung der Arbeiten übertragen war, an dem Auftraggeber, und in Ermangelung eines solchen an dem Ausführenden selbst mit der im Strafgesetzbuch §. 367 Nr. 14 festgesetzten Strafe geahndet werden.

Polizei-Verordnung.

Auf Grund der §§. 5 und 6 des Gesetzes über die Polizei-Verwaltung vom 11. März 1850 und der §§. 79 und 80 des Gesetzes über die Organisation der allgemeinen Landes-Verwaltung vom 26. Juli 1880, verordnet das Polizei-Präsidium mit Zustimmung des Gemeinde-Vorstandes in Ergänzung, beziehungsweise Abänderung des §. 94 der Berliner Bau-Polizei-Ordnung vom 21. April 1853 und der Polizei-Verordnung vom 14. September 1855 (Amts-Blatt der Regierung zu Potsdam vom Jahre 1855 Stück 40 Seite 369) für den Stadtkreis Berlin, was folgt:

§. 1.

Wer ein Hängegerüst anbringt oder benutzt, sei es in eigner Person oder durch von ihm angenommene Arbeiter, bedarf in jedem Falle hierzu einer schriftlichen polizeilichen Erlaubniß.

§. 2.

Derselbe muß einen mit der Handhabung von Hängegerüsten vertrauten Sachverständigen beauftragen, die Befestigung und Benutzung des Gerüstes dauernd zu beaufsichtigen, auch muß er dafür sorgen, daß das Gerüst nebst Zubehör in der in §. 3 vorgeschriebenen Beschaffenheit sich befindet, und daß zur gleichmäßigen Bedienung der an demselben befindlichen Fahrseile stets soviel Arbeiter zur Verfügung stehen, als Fahrseile vorhanden sind.

§. 3.

Das Hängegerüst nebst Zubehör muß aus gutem und genügend starkem Material bestehen. Die Gerüstbrücke, deren Balken auf den hochkantigen Außenseiten mit Eisen beschlagen sein müssen, ist an der vorderen und hinteren Seite mit Brüstungen zu versehen. Jede dieser Brüstungen hat aus zwei starken, an den Zargen befestigten Latten zu bestehen, von denen die untere 0,50 Meter, die obere 1 Meter über dem Brückenbelag anzubringen ist. Die Latten müssen auf der Außenseite mit einer aus einem Stück bestehenden schmiedeeisernen Schiene beschlagen sein. An jeder Brücke sind ebensoviel Führungstaue anzubringen, als Fahrtaue daran vorhanden sind. Erstere müssen durch an der Brücke befindliche eiserne Oesen hindurchgezogen, oben im Hauptgesims und unten im Erdboden sicher befestigt werden. Zum Aufhängen des Gerüstes sind Auslager zu benutzen, welche jedoch bei Ziegel- und Schieferdächern durch sogenannte „Böcke" ersetzt werden dürfen.

§. 4.

Wer nach Maßgabe des §. 1 der polizeilichen Erlaubniß bedarf, hat dieselbe bei dem Vorstand desjenigen Polizei-Reviers, in welchem das Hängegerüst Verwendung finden soll, mündlich unter Namhaftmachung und persönlicher Vorstellung des von ihm mit der Beaufsichtigung des Gerüstes beauftragten Sachverständigen nachzusuchen.

§. 5.

Dieser Sachverständige muß, so lange die Befestigung und Benutzung des Gerüstes währt, dauernd bei demselben anwesend sein, auch während dieser Zeit den polizeilichen Erlaubnißschein, in welchem er selbst namhaft gemacht sein wird, bei sich führen und den Beamten der Polizei-Behörde auf Erfordern vorweisen. Er hat darüber zu wachen, daß die Befestigung und Benutzung des Gerüstes in einer sachgemäßen und den Bestimmungen dieser Verordnung entsprechenden Weise stattfindet, und ist für die vorschriftsmäßige Beschaffenheit des Gerüstes nebst Zubehör mit verantwortlich.

§. 6.

Wer die Anbringung oder Benutzung eines Hängegerüstes vornimmt oder vornehmen läßt, ohne die hierzu erforderliche Erlaubniß

erlangt oder ohne die Vorschriften der §§. 2 und 3 beachtet zu haben, wird, soweit nicht allgemeine Strafbestimmungen Anwendung finden, mit Geldstrafe bis zu 30 Mark, im Unvermögensfalle mit verhältnißmäßiger Haft gestraft. Die gleiche Strafe trifft denjenigen, welcher die ihm als Sachverständigen nach §. 5 zufallenden Pflichten verletzt.

§. 7.

Diese Verordnung tritt mit dem 1. Januar 1883 in Kraft.

Berlin, den 16. August 1882.

Königliches Polizei-Präsidium.

J. V.: gez. von Heppe.

Register.

A.

B.

Q.

R.

S.

T.

U.

Gedruckt bei Julius Sittenfeld in Berlin.

Gedruckt bei Julius Sittenfeld in Berlin W.

Bau-Polizei-Ordnung für den Stadtkreis Berlin vom 15. Januar 1887 unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und der einschlagenden Bestimmungen der übrigen Deutschen Bauordnungen erläutert

Berlin 1887